

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 settembre 2020, n. 1544

**FSC - APQ Sviluppo Locale 2007–2013 - Titolo II – Capo 5 “Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo”– Atto Dirigenziale n. 796 del 07.05.2015 – Delibera di indirizzo relativa al progetto definitivo del Soggetto Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO SRL – Codice progetto: UCVS4S3.**

L'Assessore allo Sviluppo Economico, Cosimo Borraccino, sulla base dell'istruttoria espletata dal Funzionario Istruttore e dalla Dirigente del Servizio Incentivi PMI, Grandi Imprese, confermata dal Dirigente Vicario della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi, riferisce quanto segue:

**Visti:**

- l'art. 2, commi 203 e seguenti, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, recante disposizioni in materia di programmazione negoziata;
- il Decreto Legislativo n. 123 del 31 marzo 1998 recante disposizioni per la razionalizzazione degli interventi di sostegno pubblico alle imprese e disciplinante la procedura negoziale di concessione degli aiuti;
- gli artt. 4, 5 e 6 della L.R. n. 7 del 4 febbraio 1997;
- la Deliberazione della Giunta regionale n. 3261 del 28 luglio 1998;
- gli artt. 4 e 16 del D.Lgs. n. 165 del 30 marzo 2001;
- la Legge Regionale n. 10 del 29 giugno 2004, recante “Disciplina dei regimi regionali di aiuto” e successive modificazioni e integrazioni;
- la L.R. 20.06.2008, n. 15 e s.m.i. “Principi e linee guida in materia di trasparenza dell'attività amministrativa nella Regione Puglia”;
- l'art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n. 69, che prevede l'obbligo di sostituire la pubblicazione tradizionale all'Albo ufficiale con la pubblicazione di documenti digitali sui siti informatici;
- la DGR n. 1518 del 31 luglio 2015 con la quale la Giunta Regionale ha approvato il nuovo modello organizzativo denominato “Modello Ambidestro per l'Innovazione della macchina Amministrativa regionale – MAIA”, integrata con DGR n. 458 del 08/04/2016;
- il Regolamento UE n. 679/2016, “relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)” e il successivo D. Lgs. n. 101/2018 recante Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016”;
- la DGR n. 211 del 25.02.2020 con la quale sono stati conferiti gli incarichi di direzione di Sezione;
- la Deliberazione n. 508 del 08.04.2020, avente ad oggetto: “Deliberazione della Giunta Regionale 25 febbraio 2020, n. 211 avente ad oggetto “Conferimento incarichi di direzione delle Sezioni di Dipartimento ai sensi dell'articolo 22, comma 2, del decreto del Presidente della Giunta Regionale 31 luglio 2015, n. 443”. Modifica termine decorrenza incarichi”;
- la Determinazione n. 7 del 31.03.2020 del Direttore del Dipartimento Risorse Finanziarie e Strumentali, Personale e Organizzazione avente ad oggetto: “Deliberazione della Giunta Regionale 18 marzo 2020, n. 395 recante “Durata degli incarichi di dirigente di Servizio delle strutture di Giunta Regionale. Atto di indirizzo”. Proroga incarichi dirigenti di Servizio;
- la Deliberazione n. 1423 del 04.09.2020, avente ad oggetto: “attribuzione, ai sensi dell'art. 24, comma 5, del Decreto del Presidente della Giunta regionale 31 luglio 2015, n. 443, delle funzioni vicarie della Sezione “Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi” e della Sezione “Politiche Giovanili ed Innovazione Sociale” afferenti al Dipartimento “Sviluppo Economico, Innovazione, Istruzione, Formazione e Lavoro”;
- la determina dirigenziale n. 304 del 17.05.2019 della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi di attribuzione della Responsabilità di Sub-azioni 3.3.a e 3.3.b;
- il Regolamento Regionale del 30 settembre 2014, n. 17 “per gli aiuti compatibili con il mercato interno ai sensi

del TFUE (Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione)” (B.U.R.P. n. 139 del 06.10.2014), come modificato dal Regolamento Regionale del 16.10.2018, n.14, in attuazione del Regolamento (UE) 651/2014 del 17.06.2014 (B.U.R.P. n. 135 del 19.10.2018);

- il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 115 del 31.05.2017 “Regolamento recante la disciplina per il funzionamento del Registro nazionale degli aiuti di Stato, ai sensi dell’articolo 52, comma 6, della legge 24 dicembre 2012, n. 234 e successive modifiche e integrazioni”, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 28.07.2017, con entrata in vigore il 12.08.2017;
- il Provvedimento attuativo del Ministero dello Sviluppo Economico - Direttore generale per gli incentivi alle imprese - del 28.07.2017 relativamente agli articoli 7 e 8 del D.M. n. 115/2017;
- il Decreto Legislativo n. 118 del 23.06.2011 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 55 del 30.12.2019 “Disposizioni per la formazione del bilancio 2020 e bilancio pluriennale 2020-2021 della Regione Puglia” (legge di stabilità regionale 2020);
- la Legge regionale 56 del 30.12.2019 “Bilancio di previsione della Regione Puglia per l’esercizio finanziario 2020 e pluriennale 2020 - 2022”;
- la deliberazione di Giunta regionale n. 55 del 21.01.2020 di approvazione del Documento tecnico di accompagnamento e del Bilancio finanziario gestionale 2020-2022;
- gli artt. 20 e 21 del Codice dell’Amministrazione Digitale (CAD), di cui al [D.L.gs n. 82/2005](#).

**Considerato che:**

- in data 16 febbraio 2000 il Governo e la Regione Puglia hanno sottoscritto Intesa Istituzionale di Programma, così come aggiornata dai successivi atti di programmazione e pianificazione;
- la Delibera CIPE 21.12.2007, n. 166, recante “Attuazione del Quadro Strategico Nazionale (QSN) 2007-2013 - Programmazione del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (FAS)” stabilisce i criteri per la programmazione degli interventi della politica nazionale aggiuntiva finanziata con il FAS e stabilisce che le risorse del Fondo aree sottoutilizzate ripartite con precedenti delibere che risultino già programmate alla data della predetta delibera attraverso Accordi di programma quadro o altri strumenti, possono essere considerate parte integrante della programmazione unitaria 2007-2013;
- con il D. Lgs n. 88/2011 “Disposizioni in materia di risorse aggiuntive e interventi speciali per la rimozione di squilibri economici e sociali” sono state definite le modalità per la destinazione e l’utilizzazione di risorse aggiuntive al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, è stata modificata la denominazione del FAS in Fondo per lo sviluppo e coesione (FSC);
- con DGR n. 1513 del 24/07/2012, n. 2787 del 14.12.2012 e n. 523 del 28.03.2013 la Regione ha preso atto delle delibere CIPE attraverso cui è stata predisposta la programmazione degli interventi del FSC 2000 - 2006 e FSC 2007 - 2013, con particolare riferimento alle delibere n. 62/2011, n. 78/2012, n. 8/2012, n. 60/2012, 79/2012, 87/2012 e 92/2012 e formulato le disposizioni per l’attuazione delle stesse;
- in data 25.07.2013 è stato sottoscritto l’Accordo di Programma Quadro Rafforzato “Sviluppo Locale” per un ammontare di risorse pari ad € 586.200.000,00 prevedendo, nell’allegato 1 “Programma degli interventi immediatamente cantierabili”, tra le azioni a sostegno dello sviluppo della competitività - Aiuti agli investimenti di grandi, medie, piccole e micro imprese, l’operazione denominata “Contratti di Programma Turismo”, a cui sono stati destinati € 5.000.000,00 e “PIA Turismo” a cui sono destinati € 29.000.000,00;
- la Delibera della Giunta Regionale del 21.11.2014, n. 2424 “Fondo per lo sviluppo e coesione 2007-2013 Accordo di Programma Quadro Rafforzato Sviluppo Locale. Rimodulazione delle risorse a seguito delle riduzioni apportate al fondo con Deliberazione CIPE n. 14/2013” pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia – n. 172 del 17.12.2014, si è stabilita la rimodulazione programmatica degli interventi inseriti nell’Accordo, sulla base dei criteri della DGR 2120 del 14.10.2014;
- il Programma Operativo Regionale Puglia 2014-2020, approvato con decisione della Commissione Europea C(2015) 5854, in relazione agli obiettivi specifici indica le azioni di riferimento tra le quali l’azione 3.3 “Interventi per il sostegno agli investimenti delle imprese turistiche” obiettivo specifico 3c) “consolidare, modernizzare e diversificare i sistemi produttivi territoriali” dell’Asse III “Competitività delle Piccole e Medie Imprese”;
- Il POR Puglia 2014-2020 rappresenta lo strumento regionale di programmazione pluriennale dei Fondi

- Strutturali, per il periodo compreso tra 01.01.2014 e il 31.12.2020;
- l'operazione viene selezionata sulla base di criteri e procedure di selezione attualmente in vigore per il sostegno del FESR. In caso di rendicontazione a valere sul POR PUGLIA 2014-2020, metodi e criteri utilizzati per la selezione di questa operazione saranno sottoposti all'approvazione del Comitato di Sorveglianza del Programma (Articolo 110 (2), lett. (a) e Articolo 125 (3) lett. (a) del Regolamento N° 1303/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio. Quest'ultimo confermerà che i criteri e la metodologia adottata dall'AdG garantiscono che le operazioni selezionate contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi specifici e dei risultati attesi del POR adottato;
  - è stata sottoposta al Comitato di Sorveglianza del Programma Operativo 2014 – 2020 nella seduta del 11 marzo 2016, il quale ha confermato che i criteri e la metodologia adottata dall'AdG garantiscono che le operazioni selezionate contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi specifici e dei risultati attesi del POR adottato;
  - l'attivazione di detto intervento ha consentito di accelerare l'impiego delle risorse destinate alle medesime finalità dal Fondo di Sviluppo e Coesione e dal nuovo ciclo di programmazione 2014-2020, e, contestualmente, di evitare soluzioni di continuità nella messa a disposizione del sistema produttivo regionale di un appropriato insieme di regimi di aiuto;
  - sul BURP n. 139 del 06.10.2014 è stato pubblicato il Regolamento regionale n. 17 del 30.09.2014 "Regolamento della Puglia per gli aiuti compatibili con il mercato interno ai sensi del TFU (Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione)";
  - con DGR n. 2445 del 21.11.2014 la Regione Puglia ha designato Puglia Sviluppo SpA quale Soggetto intermedio per l'attuazione degli aiuti di cui al Titolo II "Aiuti a finalità regionale" del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014, a norma dell'art. 6, comma 7 del medesimo e dell'art. 123, paragrafo 6 del Regolamento (UE) n. 1303/2013 e che alla stessa, nell'ambito del ciclo di programmazione 2007-2013, sono stati affidati compiti e funzioni di soggetto intermedio ai sensi dell'art. 42 del Regolamento (CE) 1083/2006, della stessa tipologia di quelli previsti dal Titolo II del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014;
  - con Determinazione Dirigenziale del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 796 del 07.05.2015 è stato approvato e pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015 l'Avviso: "FSC - APQ Sviluppo Locale 2007-2013 - Titolo II - Capo 5 "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo" - denominato "Avviso per la presentazione di progetti promossi da Grandi, Medie e Piccole Imprese ai sensi dell'articolo 50 del Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014";
  - con atto dirigenziale n. 973 del 29.05.2015 si è provveduto al differimento dei termini di presentazione delle istanze di accesso come stabilito nell'art. 2 comma 1 dell'Avviso, dal 03.06.2015 al 15.06.2015;
  - con atto dirigenziale n. 998 del 08.06.2015, pubblicato sul BURP n. 81 del 11.06.2015, si è provveduto ad integrare il procedimento di valutazione del criterio di selezione n. 3 di cui all'Allegato A dell'Avviso approvato con DD n. 796 del 07.05.2015;
  - con atto dirigenziale n. 1060 del 15.06.2015 è stato prenotato l'importo di € 15.000.000,00 (Euro Quindicimilioni/00) sul capitolo di spesa 1147031 "Fondo di Sviluppo e Coesione 2007/2013 – Delibera CIPE n. 62/2011, n. 92/2012 – Settore d'intervento – Contributi agli investimenti a imprese" a copertura dell'Avviso per l'erogazione di "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo" denominato "Avviso per la presentazione di progetti promossi da Grandi, Medie e Piccole Imprese ai sensi dell'articolo 50 del Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014" di cui all'Atto Dirigenziale n. 796 del 07.05.2015;
  - con A.D. n. 1834 del 18.10.2016 è stata approvata la modulistica per la richiesta di erogazione della prima quota di agevolazioni a titolo di anticipazione (B.u.r.p. n. 125 del 03.11.2016);
  - con DGR. n. 1855 del 30.11.2016, la Giunta Regionale:
    - ha apportato la variazione al Bilancio Pluriennale 2016-2018, al Documento Tecnico di Accompagnamento e al Bilancio Gestionale approvato con DGR. n. 159 del 23.02.2016, ai sensi dell'art. 51, comma 2) lett. a) del D.lgs. n. 118/2011;
    - ha autorizzato il Responsabile delle Azioni 1.1, 1.2, 3.1, 3.3, 3.6, 4.2 nell'ambito del FESR, ad operare sui

capitoli di spesa del Bilancio regionale di cui alla copertura finanziaria del presente provvedimento, la cui titolarità è in capo al Dirigente della Sezione Programmazione Unitaria;

- con DGR n. 477 del 28.03.17 di ulteriore variazione al Bilancio di Previsione 2017-2019 inerente il POR PUGLIA 2014-2020 – Assi I – III, è stata autorizzata la Dirigente della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi ad operare, per gli importi oggetto della variazione, sui capitoli di spesa dell'azione 3.5 di competenza della Sezione Internazionalizzazione, delle azioni 1.3 e 3.7 di competenza della Sezione Ricerca Innovazione e Capacità Istituzionale e delegata alla firma dei provvedimenti consequenziali;
- con A.D. n. 1360 del 18.09.2017 è stata approvata la modulistica relativa alla rendicontazione delle spese sostenute per la richiesta di erogazione 1^ SAL e SAL finale e dimostrazione del SAL propedeutico alla richiesta di erogazione della 2^ anticipazione (B.U.R.P. n. 112 del 28.09.2017);

#### Considerato altresì che:

- l'istanza di accesso avanzata dall'impresa **PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.**, trasmessa telematicamente in data 11.10.2018 è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 144 del 15.03.2019;
- con nota della Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO\_158/0001908 del 18.03.2019, trasmessa con PEC all'impresa in pari data, è stata comunicata l'ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo;
- la proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 17.05.2019, alle ore 19:27, nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento ovvero entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo (18.05.2019).

#### Rilevato che:

- Puglia Sviluppo S.p.A., con nota del 27.07.2020 prot. 7886/U, acquisita agli atti in data 28.07.2020 con prot. n. AOO\_158/0007621, ha:
  - comunicato di aver proceduto alla verifica di ammissibilità del progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.** (Codice progetto: UCVS4S3), così come previsto dall'art. 11 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015. Dette verifiche si sono concluse con esito positivo;
  - trasmesso la relazione istruttoria, dalla quale si rileva che, sulla base delle verifiche effettuate e delle considerazioni esplicitate, la valutazione relativa alla ammissibilità del progetto definitivo è positiva. Di seguito, si riepilogano le voci di spesa ritenute ammissibili e le relative agevolazioni concedibili:

#### Dati riepilogativi:

- Realizzazione di nuovo albergo diffuso composto da n. 21 camere per n. 42 posti letto.
- Codice ATECO: **55.10.00** "Alberghi e strutture simili".
- Sede iniziativa: Via G. Palmieri n. 57 - Lecce (LE).
- Investimento e agevolazioni:

SINTESI INVESTIMENTI PHG PALAZZO BALSAMO S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI (AZIONE 3.3)	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	130.000,00	128.335,46	57.750,96
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	370.600,00	352.500,00	158.625,00
Suolo aziendale	400.000,00	400.000,00	180.000,00
Opere murarie e assimilate	6.594.866,03	6.594.866,03	2.967.689,71

Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	1.277.203,57	1.079.995,63	485.998,03
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>8.772.669,60</b>	<b>8.555.697,12</b>	<b>3.850.063,70</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>8.772.669,60</b>	<b>8.555.697,12</b>	<b>3.850.063,70</b>

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali)	<b>3.850.063,70</b>
<b>TOTALE AGEVOLAZIONE</b>	<b>3.850.063,70</b>

Sintesi investimento:

Il programma di investimenti, oltre all'acquisto dell'immobile, prevede la ristrutturazione e il risanamento di un edificio abbandonato e necessitante di opere di ristrutturazione, ubicato nel centro storico della città di Lecce, con accesso da via Palmieri e da Corte San Pietro Garzya, al fine di realizzare un albergo diffuso a camere, con classificazione a 4 stelle, composto da 21 camere per 42 posti letto.

➤ Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
<b>0,00</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

**Rilevato altresì che:**

- come già riportato, la relazione istruttoria redatta da Puglia Sviluppo S.p.A., trasmessa in data 27.07.2020 prot. 7886/U, acquisita agli atti in data 28.07.2020 con prot. n. AOO\_158/0007621, allegata alla presente per farne parte integrante, si è conclusa con esito positivo in merito alle verifiche di ammissibilità del progetto definitivo così come previsto dall'art. 14 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015 e s.m.i. ;
- dalla suddetta relazione istruttoria emerge che l'ammontare finanziario teorico della agevolazione concedibile, è pari a complessivi **€ 3.850.063,70**, per Attivi Materiali a fronte di un investimento complessivamente ammesso pari ad **€ 8.555.697,12**.

Tutto ciò premesso, si propone di esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentata dall'impresa proponente **PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.** (Codice progetto **UCVS4S3**) - con sede legale in Via Villafranca n. 102 - 73014 Carmiano (LE), cod.fisc. e P.IVA 04837450750 - che troverà copertura sul Capitolo di spesa 1147031 a seguito del provvedimento di assunzione di impegno da parte della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi entro il corrente esercizio finanziario secondo il seguente schema:

<b>Importo totale in Attivi Materiali</b>	<b>€ 3.850.063,70</b>
Esercizio finanziario 2020	<b>€ 3.850.063,70</b>

e di procedere alla fase successiva di sottoscrizione del Disciplinare.

#### **Garanzie di riservatezza**

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari

ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.

### **Copertura Finanziaria ai sensi del D.Lgs. 118/2011 e ss.mm.ii.**

La copertura finanziaria degli oneri derivanti dal presente provvedimento, pari ad **€ 3.850.063,70** è **garantita** dalla DGR n. **757** del 15.05.2019 di variazione al Bilancio di Previsione 2019 e Pluriennale 2019-2021 a valere sul Fondo per lo Sviluppo e Coesione 2007/2013 – Deliberazioni Cipe n. 62/11 e n. 92/2012 come di seguito specificato:

#### Parte I<sup>^</sup> - ENTRATA

- **Capitolo 2032415** *“Fondo per lo Sviluppo e Coesione 2007/2013 – Deliberazioni Cipe”* per **€ 3.850.063,70** - Esigibilità: **esercizio finanziario 2020**
- CRA: **62.06 – Sezione Programmazione Unitaria**
- Titolo – Tipologia – Categoria: **4.2.1**
- Codifica Piano dei Conti Finanziario: **E. 4.02.01.01.001**
- Codice Transazione Europea: **2**
- Debitore: **Ministero dello Sviluppo Economico**
- Titolo giuridico che supporta il credito: **Delibera Cipe n. 92/2012. Fondo per lo Sviluppo e la Coesione Regione Puglia. Programmazione delle residue risorse 2000-2006 e 2007-2013 e modifica della delibera n. 62/2011**

#### Parte II<sup>^</sup> - SPESA

- **Capitolo 1147031** *“Fondo di Sviluppo e Coesione 2007/2013 – Delibera CIPE n. 62/2011, n. 92/2012 – Settore d’intervento – Contributi agli investimenti a imprese”* per **€ 3.850.063,70** - Esigibilità: **esercizio finanziario 2020**
- CRA: **62.07 – Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi**
- Missione – Programma – Titolo: **14.5.2**
- Codifica Piano dei Conti Finanziario: **U. 2.03.03.03.999**
- Codice Transazione Europea: **8**
- Codifica di cui al punto 1 lettera i) dell’Allegato n. 7 al D. Lgs. 118/11: **1**

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

Il presente provvedimento rientra nella specifica competenza della Giunta Regionale ai sensi dell’art. 4 – comma 4 – lettere D/K della L.R. n. 7/97.

L’Assessore relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta:

1. di prendere atto delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e che qui si intendono integralmente riportate;
2. di prendere atto della relazione istruttoria predisposta dalla Società Puglia Sviluppo S.p.A., trasmessa in data 27.07.2020 prot. 7886/U, acquisita agli atti in data 28.07.2020 con prot. n. AOO\_158/0007621, relativa all’analisi e valutazione del progetto definitivo presentato dall’impresa proponente PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l. (Codice progetto UCVS4S3) - con sede legale in Via Villafranca n. 102 - 73014 Carmiano (LE), cod.fisc. e P.IVA 04837450750 per la realizzazione di un progetto a valere sul Titolo II - Capo 5 “Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo” dell’importo complessivo ammissibile in Attivi Materiali di € 8.555.697,12, comportante un onere a carico della finanza pubblica di € 3.850.063,70 per Attivi Materiali, conclusasi con esito positivo ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante (Allegato A);

3. di dare atto che il progetto definitivo, sulla base delle risultanze della fase istruttoria svolta dalla società Puglia Sviluppo S.p.A. per la realizzazione del progetto presentato dal Soggetto Proponente PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l., per un importo complessivo in Attivi Materiali di € 8.555.697,12, comporta un onere a carico della finanza pubblica di € 3.850.063,70 per Attivi Materiali e con la previsione di realizzare, nell'esercizio a regime, un incremento occupazionale non inferiore a n. 12,00 unità lavorative (ULA) come di seguito specificato:

SINTESI INVESTIMENTI PHG PALAZZO BALSAMO S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI (AZIONE 3.3)	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	130.000,00	128.335,46	57.750,96
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	370.600,00	352.500,00	158.625,00
Suolo aziendale	400.000,00	400.000,00	180.000,00
Opere murarie e assimilate	6.594.866,03	6.594.866,03	2.967.689,71
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	1.277.203,57	1.079.995,63	485.998,03
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>8.772.669,60</b>	<b>8.555.697,12</b>	<b>3.850.063,70</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>8.772.669,60</b>	<b>8.555.697,12</b>	<b>3.850.063,70</b>

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
<b>Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali)</b>	<b>3.850.063,70</b>
<b>TOTALE AGEVOLAZIONE</b>	<b>3.850.063,70</b>

Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
<b>0,00</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

4. di esprimere l'indirizzo all'approvazione del progetto definitivo presentato dall'impresa proponente PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l. (Codice progetto UCVS4S3) - con sede legale in Via Villafranca n. 102 - 73014 Carmiano (LE), cod.fisc. e P.IVA 04837450750 che troverà copertura sul Capitolo di spesa 1147031 a seguito del provvedimento di Accertamento delle entrate sul capitolo 2032415 ed all'assunzione di impegno da parte della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi entro il corrente esercizio finanziario secondo il seguente schema:

<b>Importo totale in Attivi Materiali</b>	<b>€ 3.850.063,70</b>
Esercizio finanziario 2020	<b>€ 3.850.063,70</b>

5. di dare mandato alla medesima Sezione di provvedere, con successivi provvedimenti dirigenziali, all'approvazione del progetto definitivo e contestuale accertamento delle entrate ed impegno, alla concessione provvisoria delle agevolazioni nonché alla sottoscrizione del Disciplinare;
6. di stabilire in 30 giorni dalla notifica della concessione provvisoria delle agevolazioni la tempistica per la sottoscrizione del Disciplinare, ai sensi dell'art. 32, comma 3, del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014 "Regolamento della Puglia per gli aiuti compatibili con il mercato interno ai sensi del TFU (Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione)";
7. di autorizzare il Dirigente della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi a concedere eventuali

proroghe al termine di cui al punto precedente in caso di motivata richiesta da parte del Soggetto Proponente;

8. di dare atto che il presente provvedimento non determina alcun diritto a favore delle imprese sopra riportate, né obbligo di spesa per l'Amministrazione Regionale;
9. di pubblicare il presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

SI ATTESTA CHE IL PRESENTE PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO AFFIDATO E' STATO ESPLETATO NEL RISPETTO DELLE NORME VIGENTI E CHE IL PRESENTE SCHEMA DI PROVVEDIMENTO, PREDISPOSTO AI FINI DELL'ADOZIONE DELL'ATTO FINALE DA PARTE DELLA GIUNTA REGIONALE, E' CONFORME ALLE RISULTANZE ISTRUTTORIE.

Il Responsabile Sub Az. 3.3.a -3.3.b  
Ermanno De Filippis

La Dirigente del Servizio Incentivi PMI, Grandi Imprese  
Claudia Claudi

Il Dirigente Vicario della Sezione  
Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi  
Giuseppe Pastore

Il sottoscritto Direttore di Dipartimento non ravvisa la necessità di esprimere sulla proposta di delibera osservazioni, ai sensi del combinato disposto degli artt. 18 e 20 del DPGR n.443/2015

Il Direttore di Dipartimento  
Sviluppo Economico, Innovazione, Istruzione,  
Formazione e Lavoro  
Domenico Laforgia

L' Assessore allo Sviluppo Economico  
Cosimo Borraccino

#### **LA GIUNTA REGIONALE**

- udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Sviluppo Economico;
- viste le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione da parte del Funzionario Istruttore, della Dirigente del Servizio Incentivi PMI, Grandi Imprese e del Dirigente Vicario della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi, che ne attestano la conformità alla legislazione vigente;
- a voti unanimi espressi nei modi di legge;

#### **DELIBERA**

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

qui si intendono integralmente riportate;

2. di prendere atto della relazione istruttoria predisposta dalla Società Puglia Sviluppo S.p.A., trasmessa in data 27.07.2020 prot. 7886/U, acquisita agli atti in data 28.07.2020 con prot. n. AOO\_158/0007621, relativa all'analisi e valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa proponente PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l. (Codice progetto UCVS4S3) - con sede legale in Via Villafranca n. 102 - 73014 Carmiano (LE), cod.fisc. e P.IVA 04837450750 per la realizzazione di un progetto a valere sul Titolo II - Capo 5 "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo" dell'importo complessivo ammissibile in Attivi Materiali di € 8.555.697,12, comportante un onere a carico della finanza pubblica di € 3.850.063,70 per Attivi Materiali, conclusasi con esito positivo ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante (Allegato A);
3. di dare atto che il progetto definitivo, sulla base delle risultanze della fase istruttoria svolta dalla società Puglia Sviluppo S.p.A. per la realizzazione del progetto presentato dal Soggetto Proponente PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l., per un importo complessivo in Attivi Materiali di € 8.555.697,12, comporta un onere a carico della finanza pubblica di € 3.850.063,70 per Attivi Materiali e con la previsione di realizzare, nell'esercizio a regime, un incremento occupazionale non inferiore a n. 12,00 unità lavorative (ULA) come di seguito specificato:

SINTESI INVESTIMENTI PHG PALAZZO BALSAMO S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI (AZIONE 3.3)	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	130.000,00	128.335,46	57.750,96
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	370.600,00	352.500,00	158.625,00
Suolo aziendale	400.000,00	400.000,00	180.000,00
Opere murarie e assimilate	6.594.866,03	6.594.866,03	2.967.689,71
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	1.277.203,57	1.079.995,63	485.998,03
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>8.772.669,60</b>	<b>8.555.697,12</b>	<b>3.850.063,70</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>8.772.669,60</b>	<b>8.555.697,12</b>	<b>3.850.063,70</b>

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali)	3.850.063,70
<b>TOTALE AGEVOLAZIONE</b>	<b>3.850.063,70</b>

Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
0,00	12	12

4. di esprimere l'indirizzo all'approvazione del progetto definitivo presentato dall'impresa proponente PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l. (Codice progetto UCVS4S3) - con sede legale in Via Villafranca n. 102 - 73014 Carmiano (LE), cod.fisc. e P.IVA 04837450750 che troverà copertura sul Capitolo di spesa 1147031 a seguito del provvedimento di Accertamento delle entrate sul capitolo 2032415 ed all'assunzione di impegno da parte della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi entro il corrente esercizio finanziario secondo il seguente schema:

<b>Importo totale in Attivi Materiali</b>	<b>€ 3.850.063,70</b>
Esercizio finanziario 2020	<b>€ 3.850.063,70</b>

5. di dare mandato alla medesima Sezione di provvedere, con successivi provvedimenti dirigenziali, all'approvazione del progetto definitivo e contestuale accertamento delle entrate e impegno, alla concessione provvisoria delle agevolazioni nonché alla sottoscrizione del Disciplinare;
6. di stabilire in 30 giorni dalla notifica della concessione provvisoria delle agevolazioni la tempistica per la sottoscrizione del Disciplinare, ai sensi dell'art. 32, comma 3, del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014 "*Regolamento della Puglia per gli aiuti compatibili con il mercato interno ai sensi del TFU (Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione)*";
7. di autorizzare il Dirigente della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi a concedere eventuali proroghe al termine di cui al punto precedente in caso di motivata richiesta da parte del Soggetto Proponente;
8. di dare atto che il presente provvedimento non determina alcun diritto a favore delle imprese sopra riportate, né obbligo di spesa per l'Amministrazione Regionale;
9. di pubblicare il presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta  
GIOVANNI CAMPOBASSO

Il Presidente della Giunta  
ANTONIO NUNZIANTE



**REGIONE PUGLIA**  
**SEZIONE BILANCIO RAGIONERIA PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**  
(D. Lgs. n. 118/11 e s.m.i.)

UFFICIO	TIPO	ANNO	NUMERO	DATA
CMP	DEL	2020	57	11.09.2020

FSC - APQ SVILUPPO#LOCALE 2007#2013 - TITOLO II # CAPO 5 #AIUTI ALLE GRANDI IMPRESE E ALLE PMI PER PROGRAMMI INTEGRATI DI AGEVOLAZIONE # PIA TURISMO"## ATTO DIRIGENZIALE N. 796 DEL 07.05.2015 # DELIBERA DI INDIRIZZO RELATIVA AL PROGETTO DEFINITIVO DEL SOGGETTO PROPONENTE: PGH PALAZZO BALSAMO SRL # CODICE PROGETTO: UCVS4S3##

**Si esprime: PARERE POSITIVO**

**Responsabile del Procedimento**

PO - TERESA ROMANO



VIESTI ELISABETTA  
14.09.2020  
17:40:50 UTC

**Dirigente**

D.SSA ELISABETTA VIESTI



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

**Programma Operativo Puglia FESR 2014 – 2020 - Obiettivo Convergenza  
Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione n. 17 del 30  
settembre 2014**

**Titolo II – Capo 5 “Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per Programmi  
Integrati di agevolazione - PIA TURISMO”  
(articolo 50 del Regolamento Regionale n. 17 del 30/09/2014)**

RELAZIONE ISTRUTTORIA PROGETTO DEFINITIVO

Impresa proponente:

**PGH PALAZZO BALSAMO S.R.L.**

(piccola impresa)

<i>Atto di ammissione dell'istanza di accesso</i>	<i>AD n. 144 del 15/03/2019</i>
<i>Comunicazione regionale di ammissione alla presentazione del progetto definitivo</i>	<i>prot. n. AOO_158/0001908 del 18/03/2018</i>
<i>Investimento proposto da Progetto Definitivo</i>	<i>€ 8.772.669,60</i>
<i>Investimento ammesso da Progetto Definitivo</i>	<i>€ 8.555.697,12</i>
<i>Agevolazione richiesta</i>	<i>€ 3.979.350,00</i>
<i>Agevolazione concedibile</i>	<i>€ 3.850.063,70</i>
<i>Incremento occupazionale</i>	<i>+ 12 ULA</i>
<i>Localizzazione investimento: Via G. Palmieri n. 57 e Corte San Pietro Garzya - Lecce (LE)</i>	

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. VERIFICA DI DECADENZA.....</b>	<b>5</b>
1.1. Tempistica e modalità di Trasmissione della Domanda.....	5
1.2. Completezza della Documentazione.....	5
1.3. Conclusioni .....	9
<b>2. PRESENTAZIONE DELL'INIZIATIVA.....</b>	<b>9</b>
2.1. Il Soggetto Proponente.....	9
2.2. Sintesi dell'iniziativa .....	12
2.3. Cantierabilità dell'iniziativa.....	14
2.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa.....	14
2.3.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa .....	16
2.3.3 Valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti	19
2.4. Miglioramento dell'offerta turistica territoriale verso obiettivi di destagionalizzazione dei flussi turistici .....	19
2.5. Analisi dei requisiti previsti dall'art. 4 comma 13 dell'Avviso per il miglioramento degli edifici .....	19
<b>3. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ATTIVI MATERIALI E IMMATERIALI .....</b>	<b>20</b>
3.1 Ammissibilità, pertinenza e congruità dell'investimento e delle relative spese.....	20
<b>4. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA .....</b>	<b>38</b>
<b>5. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA.....</b>	<b>38</b>
5.1 Dimensione del beneficiario.....	38
5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa .....	39
5.3 Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti .....	41
<b>6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE.....</b>	<b>43</b>
<b>7. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI EFFETTUATE IN SEDE DI AMMISSIONE ALLA FASE ISTRUTTORIA .....</b>	<b>44</b>
<b>8. INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA .....</b>	<b>46</b>
<b>9. CONCLUSIONI .....</b>	<b>47</b>
Dati riepilogativi: .....	48

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

### PREMESSA

L'istanza di accesso avanzata dall'impresa PGH Palazzo Balsamo S.r.l., trasmessa telematicamente in data 11 ottobre 2018 è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 144 del 15/03/2019.

L'investimento ammesso è di seguito sintetizzato:

- Realizzazione di un albergo diffuso a "4 stelle", composto da n. 21 camere e n. 42 posti letto;
- Codice ATECO: **55.10** "Alberghi e strutture simili.
- Sede iniziativa: Via G. Palmieri n. 57 e Corte San Pietro Garzya - LECCE.
- Investimento e agevolazioni:

SINTESI INVESTIMENTI DONNA MENGA S.R.L.		AGEVOLAZIONI	
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	130.000,00	130.000,00	58.500,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	358.000,00	358.000,00	161.100,00
Suolo aziendale	400.000,00	400.000,00	180.000,00
Opere murarie e assimilate	7.162.000,00	7.162.000,00	3.222.900,00
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	793.000,00	793.000,00	356.850,00
<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>8.843.000,00</b>	<b>8.843.000,00</b>	<b>3.979.350,00</b>

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali)	<b>3.979.350,00</b>
<b>TOTALE AGEVOLAZIONE</b>	<b>3.979.350,00</b>

- Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
<b>0,00</b>	<b>12,00</b>	<b>12,00</b>

Con nota del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO\_158/1908 del 18/03/2019, trasmessa con PEC all'impresa in pari data, è stata comunicata l'ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo.

Pertanto, la data di avvio degli investimenti, ai sensi dell'art. 12, comma 1 dell'Avviso Pubblico, può decorrere dal 18/03/2019.

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

Investimenti proposti	progetto definitivo (A)	investimento da istanza di accesso (B)	Differenza (A) – (B)

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

Attivi materiali	€ 8.753.866,62	€ 8.843.000,00	- € 89.133,38
Acquisizione di servizi di consulenza	€ 89.133,38	€ 0,00	€ 89.133,38
<b>TOTALE</b>	<b>€ 8.843.000,00</b>	<b>€ 8.843.000,00</b>	<b>€ 0,00</b>

Il progetto proposto e indicato in sede di Sezione 1 del progetto definitivo (proposta di progetto definitivo) prevede anche investimenti per Acquisizione di servizi di consulenza, non previsti dall'istanza di accesso. Pertanto, gli stessi non possono essere ritenuti ammissibili e relativamente agli stessi non si procede a verifica istruttoria.

Relativamente all'intervento per attivi materiali, l'impresa, in sede di Sezione 1 del progetto definitivo, ha proposto un investimento inferiore a quello ammesso da istanza di accesso. La differenza è dovuta all'intervento proposto per acquisizione di servizi di consulenza, non ammissibile.

Tuttavia, con PEC del 25/04/2020, acquisita con prot. n. 3290/I del 27/04/2020, l'impresa ha trasmesso i preventivi aggiornati da cui si rileva l'entità dell'investimento proposto pari a € 8.772.669,60, inferiore a quello ammesso in sede di istanza di accesso.

L'investimento è inquadrato nella tipologia di cui all'art. 4 punto 9 dell'Avviso Pia Turismo: *“recupero di aree urbane degradate e/o inquinate da destinare alla realizzazione di strutture ricettive, congressuali, sportive, culturali e/o ricreative, dove si intende ogni intervento di riqualificazione di edifici abbandonati e/o necessitanti di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m. e i., nonché interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 comma 1 lett. C del medesimo D.P.R. 380/2001, in cui le modifiche della volumetria complessiva siano contenute nei limiti di cui all'art. 4 della Legge Regionale 14/2009 e ss.mm. ed ii. “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale (cd. Piano Casa)”. Detti edifici dovranno essere ubicati in aree non rurali, dotate di opere di urbanizzazione primaria consistenti almeno nella rete idrica e viaria e servizi a quest'ultima connessi.”*

Lo stato di abbandono dell'immobile è confermato dal documento rilasciato dall'Ufficio Agibilità del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, prot. n. 159033 del 09/08/2018, con il quale si attesta che *“le unità immobiliari site in Lecce, alla via Palmieri n. 57 e Corte San Pietro Garzya nn. 4-5-6-7, piano interrato, terra, primo, coperture e piccoli ammezzati interpiano, all'agenzia del Territorio di Lecce al Foglio 259 p.lla 665 sub. 34-36-37-38-39-43-44-45, p.lla 656 sub. 1 e 2, p.lla 657 sub. 6-7-8-9-10-11-12-14-15-17-18, p.lla 676 sub. 1-4-5, p.lla 3639 sub. 2-4, con categorie C/2-C/3-C/6-A/3-A/4, allo stato sono inagibili e abbisognavoli di radicali interventi di risanamento statico, igienico-edilizio e ristrutturazioni”*.

Relativamente all'incremento occupazionale, in sede di progetto definitivo, l'impresa prevede l'assunzione a regime di n. 12 ULA, confermando le previsioni dell'istanza di accesso.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

## 1. VERIFICA DI DECADENZA

### 1.1. Tempistica e modalità di Trasmissione della Domanda

La proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 17/05/2019, alle ore 19:27, nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento ovvero entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo (18/03/2019).

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal Sig. Emanuele Grasso, in qualità di legale rappresentante, nonché amministratore unico dell'impresa.

### 1.2. Completezza della Documentazione

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

Relativamente alla completezza della documentazione, si rileva quanto segue:

- in data 19/09/2019, a mezzo mail, è stata richiesta documentazione integrativa, atteso che il progetto definitivo inviato è risultato carente di:
  - documentazione già richiesta nell'ambito della Comunicazione della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi prot. n. AOO\_158/1908 del 18/03/2019, relativa all'ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo del Servizio Competitività. Inoltre, nella comunicazione si specifica che entro 150 giorni dal ricevimento della stessa, occorre produrre le autorizzazioni amministrative necessarie alla realizzazione degli investimenti;
  - altra documentazione a chiarimento di quanto prodotto in sede di trasmissione del progetto definitivo;
- in data 21/02/2020, l'impresa ha riscontrato in maniera non esaustiva la predetta richiesta del 19/09/2019 persistendo carenze documentali già segnalate. In dettaglio, si riportano sinteticamente le persistenti carenze documentali, meglio dettagliate nella predetta richiesta:
  - relativamente alla documentazione già richiesta nell'ambito della citata comunicazione prot. n. AOO\_158/1908 del 18/03/2019:
    - a) è decorso il termine dei 150 giorni senza che l'impresa abbia inviato le autorizzazioni amministrative necessarie alla realizzazione degli investimenti (permesso di costruire e autorizzazione relativa all'impianto di raccolta delle acque meteoriche) né abbia richiesto una proroga;
    - b) elaborati grafici e layout, atteso che quelli inviati sono privi di opportuna legenda e non consentono di rilevare le informazioni richieste;
    - c) preventivi e computi metrici sovrapposti a quelli già inviati. Dalla documentazione inviata, non è possibile ricavare il piano dei costi effettivamente proposto, tenuto conto della rilevata incoerenza con le informazioni presenti nella Sezione 2 del progetto definitivo;



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

- d) documentazione relativa all'acquisto dell'immobile compreso nel programma di investimenti proposto;
  - e) informazioni dettagliate in merito al recepimento delle prescrizioni di carattere ambientale già segnalate nella citata comunicazione prot. n. AOO\_158/1908 del 18/03/2019;
- in data 11/03/2020, sempre a mezzo mail, è stata reiterata la richiesta di integrazioni, rilevando dettagliatamente le carenze non soddisfatte e la motivazione di non soddisfacimento in relazione alla documentazione prodotta e precisando, che in assenza di riscontro entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta, la verifica sarebbe stata completata con la documentazione in atti.

Al termine dei 15 giorni indicati nella richiesta dell'11/03/2020, l'impresa non ha trasmesso alcuna documentazione.

Pertanto, con nota prot. n. 2801/U del 06/04/2020, è stato inviato all'impresa il preavviso di esclusione in ragione del fatto che, sulla base della documentazione in atti:

- il progetto definitivo e le successive integrazioni presentate non rappresentano compiutamente e chiaramente gli investimenti relativi al programma previsto, ai sensi dell'art. 22, comma 2 del Regolamento Regionale n. 17/2014 e s.m.i., atteso che dalla Sezione 2 e dai preventivi di spesa presentati, non è possibile definire l'effettivo piano dei costi proposto;
- il programma di investimenti non è cantierabile atteso che non sono state prodotte le autorizzazioni amministrative alla realizzazione delle opere, ai sensi dell'art. 11, comma 3 dell'Avviso e dell'art. 23, comma 2 del Regolamento Regionale n. 17/2014 e s.m.i.

In data 16/04/2020, con PEC acquisita con prot. n. 3029/I del 17/04/2020, l'impresa ha trasmesso le proprie osservazioni al preavviso di esclusione, allegando parte della documentazione richiesta e richiedendo ulteriori 10 giorni per il completamento della suddetta in considerazione delle difficoltà dovute all'Emergenza COVID19.

Con PEC del 24/04/2020, è stata accordata la tempistica proposta comunicando che la verifica istruttoria resta sospesa fino alla data indicata per il completamento della documentazione mancante, causa COVID19.

Con PEC del 27/04/2020, acquisita con prot. n. 3290/I di pari data, e con PEC dell'11/05/2020, acquisita con prot. n. 3556/I del 12/05/2020, l'impresa ha completato l'invio della documentazione richiesta.

Si precisa che il 27/04/2020 l'impresa ha prodotto la documentazione attestante il pagamento degli oneri di concessione finalizzati al rilascio del permesso di costruire, avvenuto in data 05/05/2020.

L'elenco della documentazione è riportato nell'allegato n. 1 alla presente relazione.



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

### 1.2.1 Verifica del potere di firma

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal Sig. Emanuele Grasso, in qualità di legale rappresentante, nonché amministratore unico dell'impresa, come da poteri conferitigli con atto del 29/05/2018, così come si evince dalla visura CCAA del 09/09/2019, confermata da ulteriore visura del 05/06/2020.

### 1.2.2 Definizione dei contenuti minimi del programma di investimento

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

- presupposti e obiettivi sotto il profilo economico, industriale, commerciale e finanziario. In particolare, l'impresa dichiara che l'obiettivo dell'investimento è quello di valorizzare e riqualificare l'edificio esistente denominato "Palazzo Balsamo", al fine di realizzare un albergo diffuso ai sensi della Legge Regionale n. 17 del 15 luglio 2011, composto da n. 21 camere, distribuite su tre piani fuori terra, per un totale di 42 posti letto. Ai fini della determinazione del valore della produzione, l'impresa ha considerato un'applicazione di prezzi medi di mercato senza operare una distinzione tra periodi dell'anno. L'impresa stima nell'esercizio a regime un tasso di occupazione delle camere del 60% che sviluppa un fatturato a regime di circa 600 mila euro.
- La società PGH Palazzo Balsamo S.r.l. è stata costituita in data 03/01/2017, è iscritta al Registro delle Imprese di Lecce dal 17/01/2017 al n. 04837450750 ed ha sede legale in via Villafranca, n. 102, Carmiano (LE) - 73041. L'oggetto sociale è ampio e ricomprende l'attività alberghiera, di affittacamere, di locazione di appartamenti per vacanze e per l'accoglienza turistica in genere, di ristorazione, bar, somministrazione di cibi e bevande in genere, la gestione di villaggi turistici, di stabilimenti balneari, discoteche, piscine, impianti sportivi in genere e di ogni altra attività per l'impiego del tempo libero. La società è stata costituita con lo scopo di realizzare e gestire la struttura alberghiera oggetto dell'programma di investimento "PIA Turismo" proposto.
- Il progetto descrive e dettaglia il programma di investimenti previsto, specificando le diverse voci di spesa. Il programma di investimento complessivo proposto in sede di progetto definitivo ammonta, sulla base della somma della documentazione preventiva di spesa presentata, ad € 8.772.669,60, ammissibile per € 8.555.697,12. L'impresa, inoltre, specifica la propria capacità produttiva prevedendo un tasso medio di occupazione delle camere nell'anno a regime pari al 60% e un'applicazione di un prezzo giornaliero per camera di € 150,00.
- L'impresa ha presentato il piano finanziario di copertura degli investimenti, prevedendo un apporto di nuovi mezzi propri per € 5.934.900,00, supportato da verbale di assemblea dei soci del 19/05/2019 (prodotto a ulteriore precisazione di quanto già deliberato in data 24/09/2018, il cui verbale era stato già prodotto in sede di istanza di accesso), ed agevolazioni richieste per € 3.939.239,98 (concedibili per € 3.850.063,70), al netto di quelle richieste e non spettanti per l'intervento in acquisizione di servizi di consulenza. Il piano di copertura proposto in sede di progetto definitivo conferma, in termini di fonti, quanto già proposto in sede di istanza di accesso. L'entità di nuovi mezzi propri prevista è tale da garantire e confermare l'esito positivo del criterio di selezione n. 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e investimenti previsti).



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

- L'impresa espone le ricadute occupazionali, prevedendo l'assunzione a regime di n. 12 ULA, di cui n. 5 donne, confermando le previsioni dell'istanza di accesso.

**1.2.3 Eventuale forma di associazione**

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

**1.2.4 Verifica di avvio del programma di investimenti**

In sede di Sezione 2 del progetto definitivo, l'impresa ha dichiarato l'avvio degli investimenti in data 01/04/2019, successiva alla data di ricezione della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo (18/03/2020).

Sulla base del cronoprogramma aggiornato, sottoscritto digitalmente e inviato dall'impresa in data 11/05/2020, la data del 01/04/2019 corrisponde all'avvio dell'attività di progettazione ingegneristica, che, ai sensi della normativa vigente, non comporta avvio dell'investimento in ragione della sua natura di attività propedeutica al rilascio del permesso di costruire, successivamente ottenuto in data 05/05/2020.

Dal suddetto cronoprogramma, l'attività rilevante ai fini dell'avvio dell'investimento è relativa alla realizzazione di "opere murarie e assimilate" e sarà avviata in data 01/06/2020.

Tra la documentazione prodotta non si rileva la presenza di ordini, contratti o preventivi dei fornitori sottoscritti per accettazione dall'impresa proponente.

La conclusione dell'investimento è prevista in data 30/06/2022, secondo il seguente cronoprogramma:

Anno	2019	2020	2021	2022
Macrocategoria di spesa	aprile			giugno
Studi di fattibilità				
Progettazione ingegneristica. e direzione lavori				
Suolo aziendale				
Opere murarie e assimilate.				
Macch., imp., attrezz. e arredi				

Nel suddetto cronoprogramma, l'impresa non ha indicato la data di entrata a regime. Ai sensi della normativa vigente, la data di entrata a regime, qualora non intervenuta prima, si intende convenzionalmente raggiunta, ai fini delle verifiche a consuntivo, dodici mesi dopo la data di ultimazione del programma di investimento. Pertanto, è attribuita convenzionalmente quale data di entrata a regime il 30/06/2023, con esercizio a regime fissato convenzionalmente al 2024.

**1.2.4 Verifica rispetto art. 2 dell'Avviso e art. 48 del Regolamento e delle condizioni di concessione delle premialità per le PMI in relazione all'acquisizione di servizi di consulenza**

Il progetto definitivo rispetta quanto previsto dall'art. 2 dell'Avviso e dall'art. 48 del Regolamento atteso che:

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

- il programma di investimenti ammissibili è proposto da un'impresa singola di media dimensione ed è superiore al limite minimo di 2 milioni di euro e inferiore al limite massimo di 30 milioni di euro;
- l'entità delle agevolazioni richieste, pari ad 3.939.239,98, al netto di quelle richieste e non spettanti per l'intervento in acquisizione di servizi di consulenza, è inferiore al limite massimo concedibile per impresa, pari a 10 milioni di euro;
- l'impresa proponente è in regime di contabilità ordinaria essendo una S.r.l.;
- L'impresa non ha richiesto la premialità;
- l'impresa non ha indicato la necessità di realizzazione di opere infrastrutturali.

**1.3. Conclusioni**

La verifica si conclude con esito positivo in ragione di:

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

**2. PRESENTAZIONE DELL'INIZIATIVA**

**2.1. Il Soggetto Proponente**

La società è stata costituita in data 03/01/2017, è iscritta al Registro delle Imprese di Lecce dal 17/01/2017 al n. 04837450750 ed ha sede legale in via Villafranca, n. 102, Carmiano (LE) - 73041.

Il capitale sociale della società è pari ad € 10.000,00, di cui € 2.500,00 versati, ed è così suddiviso:

- PGH Hotel & Resort S.r.l. 51,00%;
- Madigest Hotel & Resort S.r.l. 49,00%.

Il Legale Rappresentante, nonché amministratore unico, è il Sig. Grasso Emanuele, nominato con atto del 29/05/2018 a tempo indeterminato, così come si evince dalla visura CCIAA del 05/06/2020. Successivamente, con atto del 25/06/2020, è stata conferita la carica di legale rappresentante e amministratore unico al Sig. Dino Mazzotta.

Della predetta visura, si rileva la variazione della compagine sociale. In particolare, resta immutata la partecipazione di controllo in capo all'impresa PGH Hotel & Resort S.r.l., mentre la partecipazione dell'impresa Madigest Hotel & Resort S.r.l. viene trasferita interamente al Sig. Hermes Mazzotta con atto del 05/02/2020.



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

La compagine sociale della società controllante PGH Hotel & Resort S.r.l., come da visura CCIAA del 04/06/2020, è immutata rispetto all'istanza di accesso:

- Putignano Maria Antonietta S.r.l. - 60,00%;
- Mazzotta Hermes - 20,00%;
- Mazzotta Greta – 20,00%.

Pertanto, la variazione della quota di minoranza del capitale sociale dell'impresa proponente non ha impatto sulle verifiche dei requisiti soggettivi già effettuate in sede di istanza di accesso.

Le partecipazioni del Sig. Hermes Mazzotta in altre imprese non configurano l'ipotesi di collegamento di imprese per il tramite di persone fisiche, in ragione della quota di partecipazione di questi nell'impresa PGH Hotel & Resort S.r.l., pari al 20%.

L'oggetto sociale è ampio e ricomprende l'attività alberghiera, di affittacamere, di locazione di appartamenti per vacanze e per l'accoglienza turistica in genere, di ristorazione, bar, di somministrazione di cibi e bevande in genere; la gestione di villaggi turistici, di stabilimenti balneari, discoteche, piscine, impianti sportivi in genere e di ogni altra attività per l'impiego del tempo libero.

La società è attualmente inattiva ed ha l'obiettivo di avviare la gestione della struttura alberghiera oggetto dell'istanza di accesso alle agevolazioni previste dallo strumento PIA Turismo.

La struttura organizzativa della società, così come dichiarato dall'impresa nella sez. 2 "Relazione Generale del Progetto Definitivo" e nella successiva documentazione integrativa, presenta un sistema di amministrazione incentrato sulla figura dell'amministratore unico, incaricato della gestione della struttura attraverso il coordinamento di tutte le figure professionali impiegate. Ai fini del funzionamento della struttura, l'impresa prevede l'assunzione a regime di n. 12 ULA per le mansioni di seguito specificate:

- n. 5 receptionist;
- n. 1 governante;
- n. 2 portieri di notte;
- n. 2 camerieri ai piani;
- n. 2 facchini.

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

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

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



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

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

PGH Hotel & Resort S.r.l., controllante di PGH Palazzo Balsamo S.r.l. (importi in euro)	2018	2019
Capitale	30.000,00	30.000,00
Riserva Legale	3.154,00	0,00
Altre Riserve	42.180,00	0,00
Utile (perdita) portato a nuovo	0,00	0,00
Rinuncia rimborso finanziamento infruttifero	21.577,00	49.445,00
Perdite portate a nuovo	0,00	0,00
Utile (perdita) dell'esercizio	-66.911,00	-49.445,00
Patrimonio Netto	30.000,00	30.000,00

Sulla base dei bilanci considerati, si rileva quanto segue:

- ai sensi della lettera a) del punto 18 dell'art. 2 del Regolamento (CE) n. 651/1014 e s.m.i, sussiste lo stato di difficoltà *nel caso di società a responsabilità limitata (diverse dalle PMI costituite da meno di tre anni o, ai fini dell'ammissibilità a beneficiare di aiuti al finanziamento del rischio, dalle PMI nei sette anni dalla prima vendita commerciale ammissibili a beneficiare di investimenti per il finanziamento del rischio a seguito della due diligence da parte dell'intermediario finanziario selezionato), qualora abbia perso più della metà del capitale sociale sottoscritto a causa di perdite cumulate. Ciò si verifica quando la deduzione delle perdite cumulate dalle riserve (e da tutte le altre voci generalmente considerate come parte dei fondi propri della società) dà luogo a un importo cumulativo negativo superiore alla metà del capitale sociale sottoscritto;*
- nell'ambito delle voci generalmente considerate come parte dei fondi propri della società, è stata considerata anche la rinuncia al rimborso di un "finanziamento soci infruttifero", espressamente deliberata dai soci in sede di approvazione sia del bilancio 2018 che del bilancio 2019. I soci, ai fini della copertura delle perdite, deliberano di rinunciare al finanziamento infruttifero per una somma sufficiente a non intaccare il capitale sociale. In particolare, per il 2018 tale somma è pari a € 21.577,00 mentre per il 2019 è pari a € 49.445,00. La rinuncia al rimborso di parte dei finanziamenti infruttiferi è possibile in entrambi gli esercizi atteso che la consistenza di tale voce di bilancio è pari a € 1.293.800,00 nel 2018 e € 1.482.570,00 nel 2019;
- in entrambi gli esercizi considerati, non si rilevano perdite portate a nuovo.

Pertanto, è possibile concludere che l'impresa non è in stato di difficoltà.

❖ Esclusione delle condizioni c) e d) punto 18) dell'art. 2 del Reg. (UE) n. 651/2014 relative alle imprese in difficoltà

Impresa: PGH Hotel & Resort S.r.l. controllante di PGH Palazzo Balsamo S.r.l.	Verifica
--	----------

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

<p>qualora l'impresa sia oggetto di procedura concorsuale per insolvenza o soddisfi le condizioni previste dal diritto nazionale per l'apertura nei suoi confronti di una tale procedura su richiesta dei suoi creditori</p>	<p>Sia l'impresa controllante sia l'impresa proponente risultano vigenti come da prospetto di vigenza del 27/07/2020</p>
<p>qualora l'impresa abbia ricevuto un aiuto per il salvataggio e non abbia ancora rimborsato il prestito o revocato la garanzia, o abbia ricevuto un aiuto per la ristrutturazione e sia ancora soggetta a un piano di ristrutturazione</p>	<p>Dall'ultimo Bilancio approvato non si rilevano "aiuti per imprese in difficoltà"</p>

Infine, in ottemperanza agli adempimenti previsti dal D.Lgs. n. 115/2017, è stato consultato il portale del Registro Nazionale degli Aiuti di Stato ed effettuata la Visura Aiuti e la Visura Deggendorf da cui è emerso quanto segue:

- Visura Aiuti (id. richiesta n. 6794218 del 27/07/2020): non risultano aiuti individuali con data di concessione compresa nel periodo di riferimento.
- Visura Deggendorf (id. richiesta n. 6794221 del 27/07/2020): *Si accerta che il soggetto beneficiario, identificabile tramite il codice fiscale 04837450750, NON RISULTA PRESENTE nell'elenco dei soggetti tenuti alla restituzione degli aiuti oggetto di decisione di recupero della Commissione Europea.*

## 2.2. Sintesi dell'iniziativa

Il programma di investimenti proposto, oltre all'acquisto dell'immobile, prevede la ristrutturazione e il risanamento di un edificio denominato "Palazzo Balsamo", abbandonato e necessitante di opere di ristrutturazione, ubicato nel centro storico della città di Lecce, con accesso da via Palmieri e da Corte San Pietro Garzya, al fine di realizzare un albergo diffuso a camere, con classificazione a 4 stelle, composto da 21 camere per 42 posti letto.

L'immobile oggetto del programma di investimento si sviluppa su tre livelli compreso il piano terra e, allo stato attuale, consta di diverse civili abitazioni, locale artigianale e locali deposito, completamente indipendenti tra loro e aventi accessi separati dalle due vie.

Il blocco principale, sito lungo la via G. Palmieri al numero civico 57, secondo quanto dichiarato dall'Arch. Raffaele Centonze in sede di relazione tecnica allegata alla richiesta di permesso di costruire, "è sottoposto a vincolo ai sensi della legge n. 1089 del 01/06/1939, così come si evince dalla tavola E1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Lecce, poiché contraddistinto come edificio di notevole valore ambientale da sottoporre ad inventario dei Beni Culturali".

Il blocco secondario, a cui si accede da una traversa di via Leonardo Prato e, precisamente, Corte San Pietro Garzya, servito da un ampio giardino interno, è privo di vincoli.

Dalla documentazione inviata in fase di presentazione del progetto definitivo, l'intervento consiste essenzialmente nell'acquisto dell'immobile, nel risanamento statico e nella ristrutturazione degli edifici. In particolare, la struttura sarà composta come segue:

- al piano interrato è prevista la realizzazione di n. 2 depositi e di vani tecnici (centrale idrica e cisterna interrata);
- il piano terra si articola come segue:
  - atrio d'ingresso da via Palmieri, in parte coperto ed in parte scoperto;
  - scala di collegamento ai vari piani;



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

- hall/reception;
  - secondo ingresso da Corte San Pietro Garzya, con ascensore di collegamento ai piani;
  - bar/sala colazione con antibagno e due bagni, distinti per sesso, di cui uno accessibile ai diversamente abili e ripostiglio;
  - n. 7 camere di cui n. 4 dotate anche di giardino (camere 1 – 2 – 3 – 4), n. 1 dotata di zona living, atrio scoperto e zona relax (camera 7) e n. 1 dotata di sauna e bagno turco (camera 6). Le camere 3 e 7 sono anche destinate a persone diversamente abili;
  - spogliatoio e servizi per il personale;
  - deposito con accesso dal vano scala e disimpegno;
  - spazio esterno attrezzato con lettini prendisole e attrezzi fitness;
  - chiesetta finalizzata a offrire agli ospiti uno spazio per relax o per organizzare piccoli eventi;
- al piano mezzanino è prevista la realizzazione di:
- una sala relax;
  - due depositi;
- al piano primo è prevista la realizzazione di:
- zona ingresso;
  - n. 11 camere, di cui n. 3 dotate anche di zona living (camere 11 – 16 – 17), n. 1 dotata di zona ingresso (camera 13) e n. 1 dotata di due bagni (camera 8).
  - ascensore di collegamento ai piani;
  - disimpegni;
  - percorsi di distribuzione;
- al secondo piano mezzanino è prevista la realizzazione di un bagno;
- al piano secondo è prevista la realizzazione di n. 3 camere;
- al piano di copertura sarà allocato uno spazio attrezzato con gazebo, tavoli e sedie e attrezzature per il fitness.

Al termine dell'investimento, la struttura ricettiva di tipo diffuso sarà composta da n. 21 camere doppie, per un totale di n. 42 posti letto.

In sede di progetto definitivo, l'impresa conferma quanto previsto dall'istanza di accesso. La tipologia di struttura ricettiva "albergo diffuso" è confermata dal Permesso di Costruire n. 94 del 05/05/2020 – prot. n. 52834 del 06/05/2020 relativo al "risanamento conservativo con modifiche interne di fabbricati legittimati con P.d.C. n. 17 del 15/07/2011 siti in via G. Palmieri, 57 e Corte San Pietro Garzya n. 4, 5, 6 e 7 da adibire ad albergo diffuso (ai sensi del R.R. n. 6 del 22/03/2012)".

La documentazione preventiva di spesa conferma gli interventi descritti dall'impresa in sede di progetto definitivo.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

### 2.3 Cantierabilità dell'iniziativa

#### 2.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa

Il compendio immobiliare oggetto d'investimento è sito in Lecce, via Giuseppe Palmieri n. 57 angolo Corte San Pietro Garzya nn. 4, 5, 6 e 7.

Gli immobili sono identificati catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 259, p.lla 655 sub 34, 35, 37, 38, 39, 43, 44, 45; p.lla 656 sub 1 e 2; p.lla 657 sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18; p.lla 658 sub 1; p.lla 676 sub 1, 4,5; p.lla 678 sub 25 e p.lla 3639 sub 2 e 4.

L'immobile oggetto d'investimento è nella disponibilità della PGH Palazzo Balsamo S.r.l. in forza di un Contratto di Comodato a Titolo Gratuito del 14/06/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lecce – al n. 2402 del 12/09/2018, stipulato tra:

- Parte "Comodante" rappresentata dalla sig.ra Falgaro Matilde e dalla sig.ra Martucci Anna Maria Cecilia, in qualità di proprietari;
- Parte "Comodataria" rappresentata dall'impresa PGH Palazzo Balsamo S.r.l., in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante Grasso Emanuele.

L'atto ha come oggetto un compendio immobiliare sito in Lecce, via Giuseppe Palmieri n. 57 angolo Corte San Pietro Garzya n. 4, 5, 6 e 7.

Il contratto, all'articolo 3, riporta che *"il compendio immobiliare è concesso in comodato d'uso gratuito per l'ampliamento della struttura ricettiva adiacente"*. Il legale rappresentante dell'impresa proponente, con propria DSAN già prodotta in fase di istanza di accesso, afferma che *tale articolo deve intendersi corretto in questo modo: "il compendio immobiliare è concesso in comodato d'uso gratuito per la realizzazione di una struttura ricettiva"*.

Inoltre, con il suddetto art. 3 *"le comodanti autorizzano espressamente il comodatario ad effettuare tutti i lavori di restauro ed il risanamento conservativo che dovessero rendersi necessari per l'uso anzidetto, precisando che tutti i costi di ristrutturazione sono ad esclusivo carico del comodatario"*. Infine, all'art. 4, si dispone la durata indeterminata del contratto di comodato e l'opzione di acquisto del compendio immobiliare entro tre anni dalla stipula del contratto in parola. Il predetto articolo non evidenzia l'obbligo di esercizio dell'opzione.

Il Permesso di Costruire n. 94 del 05/05/2020 esplicita che la nota acquisita dal Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio della Città di Lecce in data 10/04/2020, al prot. 0042983, si riferisce alla trasmissione da parte dell'impresa del contratto di comodato a titolo gratuito dell'immobile corrispondente a quello oggetto del programma di investimenti.

Il piano dei costi dell'impresa conferma l'acquisto dell'immobile, come nel seguito meglio descritto.

Con riferimento alla conformità urbanistica delle aree oggetto di intervento, in sede di "Relazione circa cantierabilità e conformità urbanistica", il tecnico incaricato Arch. Raffaele Centonze dichiara che *"L'immobile con le adiacenti aree scoperte di pertinenza hanno una estensione complessiva di circa mq 2032,25 e risultano tipizzate dal vigente Piano Regolatore*

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

Generale come **Zona A1 Centro Storico**". La circostanza è confermata dal suddetto Permesso di Costruire.

L'impresa ha prodotto la perizia giurata presso il Tribunale di Lecce in data 16/05/2019 a firma dell'Arch. Guido Sperti il quale dichiara che nella progettazione dell'intervento conservativo con modifiche interne dei fabbricati, legittimati con P.d.C. n. 27/2014, da destinare ad albergo diffuso ai sensi della L.R. n. 17/2011 del 15/07/2011 e del R.R. n. 6 del 22/03/2012, siti lungo la via G. Palmieri n. 57 angolo Corte San Pietro Garzya nn. 4, 5, 6 e 7 denominato "Palazzo Balsamo", "si sono rispettati i vigenti vincoli edilizi, urbanistici e la corretta destinazione d'uso dell'immobile come attestato dal disposto rilasciato dallo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Lecce in data 13/09/2017 prot. gen. n. 46249/17" (disposizione di rilascio del permesso di costruire, allegata alla predetta perizia giurata).

La conformità urbanistica ed edilizia e di corretta destinazione dell'immobile è attestata anche dall'Arch. Raffaele Centonze nella propria perizia di stima, giurata dinanzi al direttore amministrativo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Lecce in data 22/03/2017.

Relativamente al regime vincolistico insistente sull'area di riferimento, l'Autorità Ambientale, in sede di istanza di accesso, ha rilevato che l'intervento:

**PPTR:** *Dall'istruttoria espletata si rileva che l'area in oggetto risulta interessata da vincoli paesaggistici rivenienti dal nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale adeguato al Codice approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015.*

*In particolare, l'intervento ricade in un'area individuata dal citato piano come Ulteriore Contesto Paesaggistico (UCP-Città consolidata), per cui l'intervento potrebbe essere sottoposto alla procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica di cui all'art. 91 delle NTA del PPTR, qualora non ricorrano i casi di esclusione previsti dalle stesse NTA del PPTR. Pertanto, il proponente dovrà fornire opportuni chiarimenti a riguardo, che saranno valutati nelle successive fasi istruttorie.*

**Acque meteoriche:** *per quanto riguarda la previsione di realizzare un impianto di raccolta delle acque meteoriche, occorrerà adempiere a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 26 del 9 dicembre 2013, "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia" (attuazione dell'art. 113 del D.lgs. n. 152/06 e ss. mm. ed ii.)" acquisendo l'autorizzazione di cui al Capo III ed adempiendo all'obbligo di riutilizzo secondo quanto previsto dall'art.2 del Regolamento citato.*

Ai fini della verifica di quanto segnalato dall'Autorità Ambientale, l'impresa ha prodotto quanto segue:

**relativamente al P.P.T.R.:**

- DSAN dell'Arch. Raffaele Centonze, resa in qualità di tecnico progettista e direttore dei lavori dell'intervento di risanamento conservativo con modifiche interne di fabbricati, attestante che l'immobile oggetto dell'intervento non rientra in alcun tipo di vincolo paesaggistico tra quelli prescritti dal PPTR. In data 05/05/2020, il Comune di Lecce ha rilasciato il permesso di costruire n. 94.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

relativamente all'adempimento "Acque meteoriche":

- copia della PEC del 10/02/2020 inviata dall'impresa PGH Palazzo Balsamo S.r.l. alla Provincia di Lecce, con allegata comunicazione ai sensi dell'art. 4 del R.R. n. 26/2013, in cui l'impresa, tra l'altro, dichiara "che le acque meteoriche sono convogliate in apposito serbatoio dove subiscono un trattamento di grigliatura e dissabbiatura prima di essere riutilizzate nelle reti duali delle cassette WC dei bagni presenti in struttura e per l'irrigazione delle aree a verde presenti";
- copia della nota prot. 8321 del 28/02/2020 con cui il Servizio Tutela e Valorizzazione Ambientale della Provincia di Lecce, riportante oggetto "Comunicazione ai sensi dell'art. 15 comma 4 del R.r. n. 26/2013. Acque meteoriche di dilavamento, provenienti dalle superfici impermeabili di un edificio sito a Lecce alla via G. Palmieri n. 57, destinato a struttura ricettiva Albergo diffuso", con la quale l'Ente prende atto della comunicazione sopra citata, prescrive la manutenzione dell'impianto e lo smaltimento dei rifiuti all'interno delle vasche e comunica il tacito rinnovo della comunicazione, salvo modifiche all'impianto.

Ai fini della realizzazione delle opere, l'impresa ha presentato quanto segue:

- copia della PEC del 24/04/2020 del Comune di Lecce e indirizzata all'Arch. Raffaele Centonze con cui si comunica che il permesso di costruire in favore di PGH Palazzo Balsamo S.r.l., è stato predisposto e sottoposto alla firma del Dirigente e potrà essere ritirato alla riapertura dello sportello al pubblico, attualmente chiuso causa emergenza COVID19;
- copia del permesso di costruire n. 94 del 05/05/2020 rilasciato in favore dell'impresa PGH Palazzo Balsamo S.r.l. "per il risanamento conservativo con modifiche interne di fabbricati legittimati con P.d.C. n. 17 del 15.07.2011 siti in Via G. Palmieri, 57 e Corte San Pietro Garzya nn. 4, 5, 6 e 7, con la realizzazione di una struttura ricettiva di albergo diffuso (ai sensi della L.R. n. 6 del 22.03.2012), in conformità alle prescrizioni del vigente regolamento regionale n. 17 del 15.07.2001, come descritto negli elaborati progettuali a firma dell'arch. Raffaele Centonze facenti parte integrante del presente atto in conformità al progetto presentato".

Pertanto, il programma di investimenti è di immediata realizzabilità.

### 2.3.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa

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

Di seguito si riportano gli accorgimenti segnalati dall'Autorità Ambientale e le azioni di recepimento indicate dall'impresa in sede di Sezione 2 del progetto definitivo e in una relazione a firma dell'Ing. Caterina Lorusso, prodotta a titolo di integrazioni con PEC del 16/04/2020.

Prescrizioni/accorgimenti	Azioni da intraprendere
recupero di acqua piovana in reti duali	L'impresa specifica che le acque provenienti dall'accumulo di piogge sui lastricati solari

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

	dell'edificio verranno convogliate in contenitori adeguatamente dimensionati e atti alla raccolta ed al riutilizzo delle stesse previo trattamento di filtrazione. La riserva idrica verrà riutilizzata negli scarichi dei servizi igienici attraverso reti duali.
utilizzo di sistemi di depurazione/affinamento naturale delle acque (fitodepurazione) con macrofite radicate sommerse	L'impresa afferma che sarà predisposto un sistema finalizzato alla depurazione delle acque di scarico grigie (esclusi water) per il loro riutilizzo. L'impianto sarà costituito da un primo pozzetto di raccolta e filtraggio per poi passare al pretrattamento (desaponazione e disoleatura delle acque) e, successivamente, nel fondo di un bacino in pendenza, riempito di ghiaia e piante fitodepuranti capaci di effettuare, durante il passaggio delle acque, la depurazione del carico batterico contenuto nelle stesse. Le acque trattate finiscono per gravità in un contenitore stagno dal quale sarà possibile attingere.
piantumazioni con specie autoctone poco idroesigenti	Nella relazione a firma dell'Ing. Caterina Lorusso, si afferma che nei giardini interni del complesso edilizio, l'impresa attuerà una piantumazione di siepi, aiuole e alberature tipiche del territorio salentino
dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche o assimilabili alle domestiche (scarichi a portata ridotta)	L'impresa conferma l'utilizzo di scarichi a portata ridotta
rivestimento delle aree calpestabili interne al giardino in terra stabilizzata ottenuta a partire dalla pietra leccese macinata (derivante dalle demolizioni in loco dello stesso edificio)	Nella relazione a firma dell'Ing. Caterina Lorusso, si conferma che il rivestimento delle aree calpestabili interne al giardino sarà effettuato in terra stabilizzata e ottenuta a partire dalla pietra leccese macinata, derivante dalle demolizioni in loco dello stesso edificio (tramezzature, pavimentazioni, ecc.)
sostituzione dei vecchi infissi con nuovi infissi dalle ottime prestazioni termiche, dotati di sistemi di Ventilazione Meccanica Controllata integrata	L'impresa conferma che i nuovi infissi esterni, in sostituzione degli esistenti, saranno equipaggiati da sistema di ventilazione meccanica controllata, azionata elettricamente al fine di effettuare il ricircolo d'aria mantenendo un confort abitativo elevato e riducendo i costi energetici
Uso di materiali e soluzioni tecniche tradizionali	L'impresa afferma che le opere edili saranno realizzate da fornitori locali, prevedendo l'utilizzo di lastre di pietra di estrazione locale, tipo pietra "di Soleto"



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

produzione di quota parte dell'energia elettrica/termica necessaria per il funzionamento della struttura da fonti rinnovabili (impianti di climatizzazione a pompa di calore con recuperatori di calore)	L'impresa conferma l'installazione di una pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria e la realizzazione di un impianto di condizionamento con l'utilizzo di terminali di tipo ventilconvettori con installazione a vista in posizione verticale
Progettazione domotica per la gestione coordinata, integrata degli impianti tecnologici	L'impresa conferma l'adozione di un sistema per l'azionamento delle utenze elettriche e termiche solo in presenza di utenti delle camere. Tale sistema sarà inoltre supervisionabile e gestibile da PC centralizzato dal quale si potranno ricevere le informazioni su ogni ambiente monitorato
previsione di sistemi di mobilità sostenibile (due stazioni di biciclette)	L'impresa conferma l'installazione di due stazioni di biciclette in corrispondenza del fabbricato
<p>sia garantito l'uso prevalente di materiali (per le opere edilizie e per gli arredi) orientati alla sostenibilità ambientale, riconducibili, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alle seguenti categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano naturali e/o tipici della tradizione locale;</li> <li>- siano ecologicamente compatibili, ovvero provengano da materie prime rinnovabili, e/o a basso contenuto energetico per la loro estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento;</li> <li>- siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili;</li> <li>- siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;</li> <li>- rispettino il benessere e la salute degli abitanti</li> </ul>	Nella relazione a firma dell'Ing. Caterina Lorusso, si conferma che per la realizzazione dell'edificio, è previsto l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili con un impatto ambientale contenuto, quali legno, adesivi e prodotti cementizi certificati.
Oltre alla raccolta differenziata (che costituisce un obbligo di legge) siano avviate azioni per ridurre la produzione di rifiuti e gli sprechi di risorse naturali: ad esempio, riduzione dell'uso di posate, bicchieri e piatti in plastica a	L'impresa, nell'ambito della gestione della struttura, afferma che saranno utilizzate stoviglie in "mater – bi", ovvero materiale compostabile mentre i prodotti da bagno saranno forniti tramite dispenser e non in confezioni monodose



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

favore del vetro e della ceramica, fornitura di prodotti da bagno in dispenser e non in confezioni monodose, cambio degli asciugamani a richiesta dei clienti, ecc.	
---	--

In conclusione, in sede di progetto definitivo, l'impresa ha recepito le indicazioni/prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale nella fase precedente.

Resta fermo che gli accorgimenti evidenziati dall'impresa in sede di progetto definitivo devono essere concretamente attuati nella fase di realizzazione del programma di investimenti PIA TURISMO e, pertanto, saranno inseriti tra gli obblighi del Disciplinare.

**2.3.3 Valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti**

L'iniziativa proposta, prevedendo il recupero di un immobile abbandonato, contribuisce alla riqualificazione del territorio favorendo l'integrazione dell'iniziativa nel tessuto economico leccese.

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

La struttura ricettiva proposta dall'impresa PGH Palazzo Balsamo S.r.l., oltre a puntare ad una clientela medio/alta, mira alla destagionalizzazione della propria offerta, garantendo la presenza dei clienti anche nei mesi invernali, prevedendo un'apertura per l'intero arco dell'anno.

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

L'impresa PGH Palazzo Balsamo S.r.l., a corredo del progetto definitivo, ha presentato quanto segue:

- attestato di conformità del progetto, datato 27/03/2017, a firma dell'Ing. Caterina Lorusso, dal quale si rileva il punteggio di 2,41, superiore al livello minimo pari a 2 previsto dall'Avviso;
- documento elaborato il 24/01/2020 a firma dell'Ing. Caterina Lorusso, con allegato un attestato di prestazione energetica del 27/03/2017 a firma del medesimo Ing. Caterina Lorusso dal quale si rileva la classe energetica B, corrispondente a quella richiesta dall'Avviso;
- documento "qualità prestazionale per il raffrescamento almeno di classe III", datato 24/01/2020 a firma dell'Ing. Caterina Lorusso, dal quale si rileva una qualità prestazionale di classe III, corrispondente a quella richiesta dall'Avviso.

Resta fermo che in sede di rendicontazione finale, l'impresa produca i suddetti documenti redatti successivamente alla conclusione degli investimenti.



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

Le singole azioni che consentiranno il raggiungimento degli obiettivi predetti sono costituite dalle azioni innanzi riportate e finalizzate alla sostenibilità ambientale dell'iniziativa.

Relativamente al rispetto del principio di non discriminazione, l'impresa, in sede di Sezione 2 del progetto definitivo, afferma che il progetto rispetta i principi di accessibilità, fruibilità e visibilità da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e persone non autosufficienti (Decreto Ministeriale 236/1989 - Legge 104/ 1992 - art. 24 "Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche"). In particolare, il progetto prevede i seguenti accorgimenti:

- n. 2 camere destinate a persone diversamente abili (camere 3 e 7 allocate al piano terra);
- installazione di un ascensore tale da poter raggiungere tutti gli spazi dell'albergo.

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

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

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

Gli investimenti in attivi materiali proposti dall'impresa, sulla base dei computi metrici e preventivi presentati, prevedono l'acquisizione dell'immobile e la realizzazione di opere di miglioramento dello stesso al fine di realizzare n. 21 camere per n. 42 posti letto. Gli interventi per attivi materiali riguardano:

- fondazioni fino alle murature d'ambito e alle coperture a volte;
- demolizione e ricostruzione dei solai piani;
- rimozione di tutti i pavimenti e relativi sottofondi e relativa ricostruzione;
- completo rifacimento delle tramezzature interne finalizzate;
- realizzazione di tutti gli impianti a servizio degli edifici;
- installazione di infissi;
- rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti interni;
- ristrutturazione delle facciate al fine di eliminare le lesioni presenti;
- demolizione e ricostruzione del lastricato solare;
- sistemazione dei giardini con realizzazione di camminamenti e piantumazione di sostanze arboree oltre alla realizzazione di vasche ornamentali e coperture con cannucciati per creare degli spazi d'ombra;
- acquisto di arredi e attrezzature per il corretto funzionamento della struttura ricettiva.

Ai fini dell'analisi dei costi, si fa riferimento alla documentazione aggiornata dall'impresa e trasmessa in data 16/04/2020, 27/04/2020 e 11/05/2020.



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

Handwritten signature or initials in black ink, appearing to be 'MR' followed by a stylized symbol.

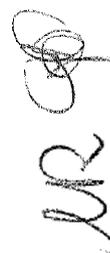
PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.  
Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

Di seguito si riporta l'articolazione del programma di investimenti proposto dall'impresa PGH Palazzo Balsamo S.r.l.:

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVITÀ MATERIALI PGH PALAZZO BALSAMO S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO) 1	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
<b>STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ</b>						
Studi preliminari di fattibilità	130.000,00	prev. n. 3 del 15/05/2019 Studio De Marco S.r.l.			128.335,46	Parte eccedente l'1,5%
<b>TOTALE STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ</b>	<b>130.000,00</b>				<b>128.335,46</b>	
<b>PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI</b>						
Progettazione esecutiva interventi strutturali, impianto elettrico e impianti tecnologici e direzione lavori opere strutturali	238.000,00	prev. del 16/05/2019 Ing. Livio Calò			238.000,00	
Progettazione architettonica e relativa direzione lavori	130.000,00	Prev. del 14/05/2019 dell'Arch. Raffaele Centonze			112.000,00	Spese non ammissibili e non supportate
Progettazione impianto elettrico, climatizzazione e protocollo ITACA	2.600,00	Prev. del 24/01/2020 dell'Ing. Caterina Lorusso			2.500,00	Contributo alla cassa
<b>TOTALE PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI</b>	<b>370.600,00</b>				<b>352.500,00</b>	
<b>SUOLO AZIENDALE</b>						
Acquisto del suolo	400.000,00				400.000,00	
<b>TOTALE SUOLO AZIENDALE</b>	<b>400.000,00</b>	Opzione di acquisto da ctr di comodato del 2018			<b>400.000,00</b>	

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



22

Pugliasviluppo

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.  
Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCYS4S3

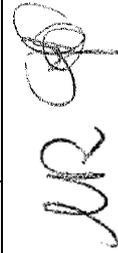
INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI PGH PALAZZO BALSAMO S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO)1	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
<b>OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>						
Acquisto fabbricati	1.050.000,00	Opzione di acquisto da ctr di comodato del 2018			1.050.000,00	
<b>TOTALE FABBRICATI</b>	<b>1.050.000,00</b>					
<b>OPERE EDILI</b>						
demolizioni, rimozioni e scavi	570.352,51				570.352,51	
opere in calcestruzzo	363.179,54				363.179,54	
Corpi scala	4.148,51				4.148,51	
coperture	120.471,03				120.471,03	
intonaci	692.158,87				692.158,87	
Trattamento facciate esterne	696.199,42	Preventivo Salento Edilizia S.r.l.s. del 29/03/2019	no	no	696.199,42	
tinteggiature	126.877,20				126.877,20	
Posa in opera di Pavimenti e rivestimenti	346.729,22				346.729,22	
trattamento vano scala e atrio esterno	6.946,23				6.946,23	
Ponteggi e pluviali per cantiere	155.205,00				155.205,00	
Fornitura di parquet e battiscopa, esclusa posa in opera	257.667,50	Preventivo di Studio Trotta s.a.s. del 14/05/2019	no	no	257.667,50	
Opere edili "zona chiesa" (altare, abside, mensa)	126.400,00	Preventivo Pitardi Cavamonti S.r.l. del 16/05/2019	no	no	126.400,00	
Fornitura di Infissi interni	331.228,00	Preventivo di Studio Trotta s.a.s. del 14/05/2019 (inf. Int.)	no	no	331.228,00	
Fornitura di Infissi esterni	351.551,06	Preventivo di Studio Trotta s.a.s. del 14/05/2019	no	no	351.551,06	

23

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.  
Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI PGH PALAZZO BALSAMO S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO) I	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
Posa in opera di Infissi interni e esterni	28.000,00	Preventivo Arredi e Montaggi Soc. Coop. Sociale del 14/05/2019	no	no	28.000,00	
<b>TOT. OPERE EDILI</b>	<b>4.177.114,09</b>				<b>4.177.114,09</b>	
<b>IMPIANTI GENERALI</b>						
ascensore	54.400,00	Preventivo di PRC Ascensori S.r.l. del 14/05/2019			54.400,00	
riscaldamento	178.549,86				178.549,86	
condizionamento	130.374,48				130.374,48	
idrico	54.569,16				54.569,16	
Fognario	49.686,00				49.686,00	
antincendio	16.309,80				16.309,80	
Raccolta acque meteoriche	24.028,68	Preventivo di Nuova Elettrica di Bassi Giovanni del 16/05/19	no	No	24.028,68	
fitodepurazione	62.637,67				62.637,67	
Ventilazione meccanica controllata elettrico	85.000,00				85.000,00	
Gestione stanze (domotica)	192.414,79				192.414,79	
	97.047,00				97.047,00	
Materiale per impianto idrico e fognante	266.471,50	Preventivo di Edil Fra.Ta. S.r.l. 141 del 29/03/2019	no	no	266.471,50	
<b>TOTALE IMPIANTI GENERALI</b>	<b>1.211.488,94</b>				<b>1.211.488,94</b>	
<b>OPERE ESTERNE</b>						
Sistemazione a verde	156.263,00	Preventivo Paghera Green Service dell'11/04/2019	no	no	156.263,00	
<b>TOT. OPERE ESTERNE</b>	<b>156.263,00</b>				<b>156.263,00</b>	

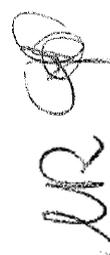


24

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.  
Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCYS453

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI PGH PALAZZO BALSAMO S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO) 1	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
<b>TOTALE OPERE MURARIE E ASSIMILATE</b>	<b>6.594.866,03</b>				<b>6.594.866,03</b>	
<b>ARREDI</b>						
Arredi in pietra						
Elementi di arredo in pietra zona chiesa	16.300,00	Preventivo Pitardi Cavamonti S.r.l. del 16/05/2019	no	no	16.300,00	
Elementi di arredo in pietra zona camere	81.840,00				0,00	Non riscontrata su layout
<i>Totale arredi in pietra</i>	<i>98.140,00</i>				<i>16.300,00</i>	
Arredi zona 1 (ingresso principale atrio)						
n. 2 divani	4.800,00				4.800,00	
n. 3 poltrone	4.800,00				4.800,00	
n. 2 tavolini	1.100,00				1.100,00	
n. 1 specchio	2.700,00				2.700,00	
n. 2 piantane	1.000,00				1.000,00	
<i>Totale arredi Zona 1</i>	<i>14.400,00</i>				<i>14.400,00</i>	
Arredi zona 2 (reception e disimpegno)						
n. 1 bancone	36.500,00				36.500,00	
n. 1 boiserie retrobanco	26.750,00				26.750,00	
n. 2 sedute	900,00				900,00	
n. 2 divani letto	4.800,00				4.800,00	
n. 3 poltrone singole	4.800,00				4.800,00	
n. 1 tavolino tondo	550,00				550,00	
n. 1 tavolino rettangolare	1.600,00				1.600,00	



25

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.  
Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCY5453

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI PGH PALAZZO BALSAMO S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO) 1	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
n. 1 piantana	500,00				500,00	
n. 1 consolle	1.900,00				1.300,00	Sovrapprezzo ingiustificato
n. 1 specchio	1.200,00				1.200,00	
<b>Totale arredi Zona 2</b>	<b>79.500,00</b>				<b>78.900,00</b>	
Arredi zona 3 (secondo ingresso)						
n. 3 poltrone singole	4.800,00	Preventivo FD Contract S.r.l. n. 68 del 05/04/2020	no	no	4.800,00	
n. 1 tavolino tondo	1.100,00				1.100,00	
<b>Totale arredi Zona 3</b>	<b>5.900,00</b>				<b>5.900,00</b>	
Arredi zona 4 (bar/sala colazioni)						
n. 1 banco buffet neutro	56.000,00				56.000,00	
n. 1 bancone buffet refrigerato	38.000,00				38.000,00	
Mobile di servizio	28.500,00				28.500,00	
Boiserie	10.800,00	Preventivo Savoia s.a.s. di L. Savoia & C. del 14/04/2020	no	no	10.800,00	
n. 8 Tavolo colazione	10.400,00				10.400,00	
n. 32 Sedie colazione	36.800,00				36.800,00	
<b>Totale arredi Zona 4 (sala)</b>	<b>180.500,00</b>				<b>180.500,00</b>	
Arredi zona 5 (ingresso piano primo)						
n. 2 consolle con specchio 160	3.800,00	Preventivo FD Contract S.r.l. n. 68 del 05/04/2020	no	no	3.200,00	Sovrapprezzo ingiustificato
n. 2 consolle con specchio 120	2.600,00				2.600,00	
n. 3 divani	7.200,00				7.200,00	
n. 3 poltrone singole	4.800,00				4.800,00	

26

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.  
Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI PGH PALAZZO BALSAMO S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO) 1	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
n. 3 tavolino tondo	1.500,00				1.500,00	
n. 3 piantana	1.500,00				1.500,00	
<i>Totale arredi Zona 5</i>	<i>21.400,00</i>				<i>20.800,00</i>	
Arredi zona 6 (spazio esterno e giardino)						
n. 3 gazebo per esterno 6x6	15.000,00				15.000,00	
n. 56 lettini prendisole	36.400,00				36.400,00	
n. 100 poltroncine da esterno	76.500,00				76.500,00	
n. 25 tavolino da esterno	18.625,00			no	18.625,00	
n. 1 gazebo per esterno 4x4	4.000,00				4.000,00	
n. 1 gazebo da esterno 2x6	3.700,00				3.700,00	
<i>Totale arredi Zona 6</i>	<i>154.225,00</i>				<i>154.225,00</i>	
arredi camere						
n. 42 sommier singoli	80.640,00				80.640,00	
n. 21 testata letto	35.700,00				35.700,00	
n. 42 materassi singoli	39.900,00				39.900,00	
n. 42 comodini	38.640,00				38.640,00	
n. 21 scrivania con sedia	57.540,00				57.540,00	
n. 21 poltroncina	18.270,00			no	18.270,00	
n. 21 specchiera	16.485,00				16.485,00	
n. 22 armadio	57.200,00				54.600,00	n. 1 armadio in eccesso
n. 21 posa valigia	13.650,00				13.650,00	



27

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.  
Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCYS453

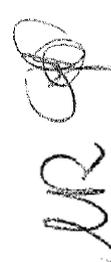
INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI PGH PALAZZO BALSAMO S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO) I	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
n. 42 lampade comodino	12.600,00				12.600,00	
n. 21 piantana	10.500,00				10.500,00	
n. 9 divani letto (camere 2 -6 -7 -10 -11 -12 -16 e deposito)	26.100,00				23.200,00	n. 1 allocato in deposito, non ammissibile
n. 6 tavoli tondi (camere 2 -6 -7 -10-12 -17)	3.300,00				3.300,00	
n. 1 divano con tavolino (camera 17)	2.400,00				2.400,00	
n. 1 tavolino rettangolare (camera 17)	1.600,00				1.600,00	
n. 2 set tavolo con due sedie (camera 10 - 17)	8.400,00				8.400,00	
n. 2 mobili di servizio (camera 10 - 17)	1.600,00				1.600,00	
n. 1 scrivitorio (camera 17)	1.500,00				1.500,00	
n. 35 tendaggi	26.600,00				26.600,00	
n. 21 vassoi di cortesia con bollitore cordless	14.700,00				14.700,00	
<b>Totale arredi camere</b>	<b>467.325,00</b>				<b>461.825,00</b>	
ARREDI CHIESETTA						
n. 10 banco in legno	23.000,00	Preventivo FD Contract S.r.l. n. 68 del 05/04/2020			23.000,00	
n. 3 statua	6.000,00				6.000,00	
<b>Totale arredi chiesetta</b>	<b>29.000,00</b>			no	<b>29.000,00</b>	
ARREDI zona relax piano mezzanino						
n. 2 lettini	3.400,00	Preventivo FD Contract S.r.l. n. 68 del 05/04/2020			3.400,00	
n. 2 armadietti	2.900,00				2.900,00	
<b>Totale arredi zona relax</b>	<b>6.300,00</b>				<b>6.300,00</b>	
<b>TOTALE ARREDI</b>	<b>1.056.690,00</b>				<b>968.150,00</b>	

28

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.  
Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

INVESTIMENTI PROPOSTI PER ATTIVI MATERIALI PGH PALAZZO BALSAMO S.R.L.						
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO) 1	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
<b>Attrezzature</b>						
Attrezzature per palestra	110.013,57	Preventivo Technogym n. 49100	no	no	56.845,63	beni non riscontrati su layout
n. 40 TV	73.500,00	Preventivo Martina Informatica di Solferino Vittorio n. 4 del 23/04/2019	no	no	31.500,00	Quantità non riscontrate su layout
n. 10 postazioni PC complete di scrivania e stampante	23.000,00	Preventivo Martina Informatica di Solferino Vittorio n. 1 del 23/04/2019	no	no	9.500,00	Quantità non riscontrate su layout in eccesso rispetto al numero di ULA
<b>Totale attrezzature</b>	<b>206.513,57</b>				<b>97.845,63</b>	
<b>Software</b>						
Software gestionale personalizzato	14.000,00	Preventivo Martina Informatica di Solferino Vittorio n. 3 del 23/04/2019	no	no	14.000,00	
<b>Totale software</b>	<b>14.000,00</b>				<b>14.000,00</b>	
<b>TOTALE MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI)</b>	<b>1.277.203,57</b>				<b>1.079.995,63</b>	
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>8.772.669,60</b>				<b>8.555.697,12</b>	



29

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

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

• Congruietà spese per studi preliminari di fattibilità

Relativamente agli studi di fattibilità, l'impresa ha proposto una spesa di € 130.000,00 secondo quanto si rileva dal relativo preventivo di spesa dello Studio De Marco S.r.l.

La spesa riguarda, così come si rileva dal preventivo, la realizzazione di uno studio di fattibilità articolato su cinque fasi:

1. inquadramento territoriale e socio-economico del progetto imprenditoriale;
2. analisi della domanda attuale e prevista;
3. analisi competitiva;
4. analisi SWOP;
5. analisi di fattibilità finanziaria (analisi costi-ricavi);
6. individuazione delle risorse necessarie per il progetto.

Il preventivo stima in 330 giornate/uomo l'impegno dei professionisti individuati in numero di 2.

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

La spesa proposta si ritiene congrua, pertinente e ammissibile per l'importo di € 128.335,46, corrispondente al limite massimo dell'1,50% del totale investimento ammissibile, secondo quanto previsto dal comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico, con uno stralcio di € 1.664,54 relativo alla parte eccedente la percentuale massima ammissibile.

• Congruietà spese per progettazione ingegneristica e direzione lavori

Relativamente alle spese per progettazione e direzione lavori, secondo quanto si rileva dai relativi preventivi di spesa, l'impresa ha proposto una spesa complessiva di € 370.600,00.

La spesa prevista si riferisce alle attività inerenti la progettazione architettonica, strutturale, la progettazione degli impianti e la direzione lavori.

Dai preventivi di spesa presentati dall'impresa, si rileva quanto segue:

- il preventivo dell'Ing. Caterina Lorusso, di importo pari a € 4.000,00, viene richiesto a contributo per € 2.600,00, comprensivo di € 100,00 riferiti al contributo alla cassa, non ammissibile. La prestazione riguarda la redazione e l'espletamento del "Protocollo ITACA";
- il preventivo dell'Arch. Raffaele Centonze, pari complessivamente a € 130.000,00, è riferito per € 45.000,00 a progettazione e per € 85.000,00 a direzione lavori. Nonostante



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

la richiesta di un maggiore dettaglio della prestazione professionale prevista, nell'ambito della stessa si rilevano le seguenti voci non ammissibili:

- una spesa di € 5.000,00 riferita all' "assistenza per finanziamenti", non ammissibile in quanto non riferita a progettazione architettonica;
- una spesa di € 13.000,00 riferita alla redazione di un computo metrico. Atteso che tra la documentazione prodotta dall'impresa non si riscontra la presenza di un computo metrico a firma dell'Arch. Centonze ma a firma dell'Ing. Livio Calò, si ritiene la spesa non ammissibile.

Pertanto, la spesa riferita alle prestazioni professionali dell'Arch. Centonze si ritiene ammissibile per € 112.000,00 a fronte di € 130.000,00;

- il preventivo dell'Ing. Livio Calò, riferito alla progettazione strutturale, alla progettazione degli impianti e alla direzione lavori è interamente ammissibile.

La spesa proposta per € 370.600,00 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile per l'importo di **€ 352.500,00**, atteso che rappresenta il 5,35% del totale delle spese per "opere murarie e assimilate", e pertanto, rispetta il limite del 6% di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

- Congruità suolo aziendale

Relativamente al suolo aziendale, l'impresa ha proposto una spesa di € 400.000,00 relativa all'acquisto del suolo. La spesa proposta, così come quella per l'acquisto dei fabbricati esistenti di cui nel seguito, è corredata da:

- apposita perizia giurata di stima a firma dell'Arch. Raffaele Centonze, giurata dinanzi al direttore amministrativo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Lecce in data 22/03/2017;
- Sezione 7 del progetto definitivo - Dichiarazione Sostitutiva di atto notorio su "acquisto di immobili e fabbricati", con cui il legale rappresentante dell'impresa proponente, oltre a individuare l'immobile oggetto di acquisto, dichiara che:
  - il detto immobile, in passato, non è stato oggetto di atto formale di concessione di altre agevolazioni;
  - i soci dell'impresa, ovvero, relativamente ai soci persone fisiche, i coniugi dei soci o i parenti o affini entro il 3° grado dei soci stessi, non sono stati proprietari, neanche parzialmente, dell'immobile stesso;
  - la suddetta impresa e quella venditrice non si trovano nelle condizioni di cui all'art. 2359 c.c., né in ambedue vi sono state partecipazioni, anche cumulative, che facevano riferimento, anche indirettamente, a medesimi altri soggetti per almeno il 25%;
- visure catastali aggiornate al 15/04/2020, dalle quali si rileva la proprietà in capo alle Sig.re Falgaro Matilde e Martucci Anna Maria Cecilia.

Relativamente al valore del compendio immobiliare, nella suddetta perizia giurata, l'Arch. Raffaele Centonze afferma che *"il valore dei beni oggetto della perizia è stato determinato secondo il metodo sintetico – comparativo, in relazione alla loro ubicazione, accessibilità, e caratteristiche funzionali proprie"*. L'Arch. Centonze, *"considerati i valori medi di beni con analoghe caratteristiche, ricavati da indagini di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, delle*



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

informazioni assunte presso l'U.T.E. di Lecce e visti i prezzi medi praticati per beni aventi le stesse caratteristiche", assume, quale valore di mercato al metro quadro, l'importo di € 677,00, che applicato alla superficie interessata di 2.140,21 mq, restituisce l'importo di 1.499.492,27, che il tecnico arrotonda a € 1.450.000,00, di cui € 400.000,00 riferiti al solo suolo aziendale € 1.050.000,00 riferiti al fabbricato.

L'Arch. Raffaele Centonze, con la perizia giurata suddetta, "attesta:

- la congruità del valore dell'immobile, suddiviso tra suolo e fabbricato;
- la conformità urbanistica ed edilizia e di corretta destinazione dell'immobile, suolo e fabbricato, in disponibilità, e l'inesistenza di motivi ostativi circa il rilascio delle relative concessioni e/o autorizzazioni ed eventuali pareri e/o nulla osta da parte di amministrazioni.

Alla luce di quanto sopra detto, la spesa di € 400.000,00 è interamente ammissibile, considerato anche che la spesa rappresenta il 4,68% dell'investimento in attivi materiali ammissibile, rispettando, pertanto, il limite del 10% di cui alla lettera a), del comma 2 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

- Congruienza opere murarie e assimilabili

Relativamente alla presente categoria di spesa e tenuto di quanto rilevato al paragrafo "suolo aziendale" in relazione all'acquisto del fabbricato, l'impresa propone investimenti per complessivi € 6.594.866,03, inferiori rispetto a quanto ritenuto ammissibile in sede di istanza di accesso pari a € 7.162.000,00. La variazione del costo complessivo inerente la macrocategoria in parola non costituisce variazione da assoggettare ad autorizzazione ai sensi dell'art. 16, comma 2 dell'Avviso Pubblico, trattandosi di variazioni di costo delle voci del computo metrico nel rispetto del progetto edilizio previsto che è confermato nelle finalità, negli obiettivi e nelle azioni.

La spesa preventivata in relazione alla macrocategoria in parola, così come meglio dettagliata nella tabella innanzi riportata, è così distinta:

- acquisto del fabbricato aziendale per € 1.050.000,00;
- opere edili per € 4.177.114,09;
- impianti generali relativi ai fabbricati esistenti per € 1.211.488,94;
- sistemazione a verde per € 156.263,00.

Si precisa che rispetto alla classificazione operata dall'impresa, la voce "materiali per impianto idrico e fognario" (€ 266.471,50) e la voce "ascensore" (€ 54.400,00) sono state classificate dalle "opere edili" agli "impianti generali", mentre la voce "sistemazione a verde" (156.263,00) è stata classificata dalle "opere edili" alla "sistemazione esterna".

Relativamente alle singole spese, si evidenzia quanto segue.

Acquisto del fabbricato aziendale

Preliminarmente, si evidenzia che la spesa è corredata dalla medesima documentazione innanzi citata e riferita al suolo aziendale.



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

Relativamente all'acquisto del fabbricato aziendale:

- in sede di sezione 2 del progetto definitivo, la spesa proposta per l'acquisto del fabbricato ammonta ad € 1.050.000,00;
- sulla base della perizia giurata in data 22/03/2017 dall'Arch. Raffaele Centonze innanzi citata, il valore del solo fabbricato ammonta ad € 1.050.000,00, con un costo parametrico pari ad € 677,00/mq circa.

Considerato quanto già evidenziato al paragrafo "suolo aziendale", la spesa per l'acquisto dei fabbricati esistenti al netto del suolo aziendale, è pari a € **1.050.000,00**, ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.

Complessivamente, in relazione all'acquisto dell'immobile comprensivo dei suoli, la spesa proposta dall'impresa per € **1.450.000,00**, è interamente ammissibile, atteso che rappresenta il 16,95% dell'investimento ammissibile in Attivi Materiali, nel rispetto del limite del 25% dell'investimento complessivo ritenuto ammissibile, coerentemente con quanto previsto dal comma 4 dell'art. 6 dell'Avviso.

Opere edili, così come specificate nella tabella innanzi riportata.

Complessivamente, in relazione alle opere edili, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € **4.177.114,09**, corrispondente a quella proposta.

Relativamente al fornitore Studio Trotta s.a.s., individuato per la fornitura di parquet, battiscopa, infissi, esclusa la posa in opera, lo stesso svolge attività di rappresentante di commercio e commercio all'ingrosso di materiale edile e da costruzione. Qualora l'impresa intenda confermare il fornitore, in sede di rendicontazione della spesa dovrà dare evidenza della circostanza per cui il fornitore individuato è rivenditore autorizzato dai produttori dei beni venduti.

Relativamente agli impianti generali, la spesa di € **1.211.488,94** è riferita alla realizzazione di:

- impianto ascensore per € 54.400,00;
- impianto di riscaldamento per € 178.549,86;
- impianto di condizionamento per € 130.374,48;
- impianto idrico e fognario, comprensivo di materiali e rubinetteria per € 370.726,66;
- impianto antincendio per € 16.309,80;
- impianto di raccolta acque meteoriche per € 24.028,68;
- impianto di fitodepurazione per € 62.637,67;
- impianto di ventilazione meccanica controllata per € 85.000,00;
- impianto elettrico per € 192.414,79;
- impianto di gestione stanze (domotica) per € 97.047,00.

Complessivamente, in relazione agli impianti generali, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € **1.211.488,94**, corrispondente a quella proposta.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

Opere a verde e sistemazioni esterne

Il piano dei costi proposto prevede spese per la fornitura e posa in opera di terreno vegetale, piante varie, arbusti a fiore e sempreverdi, cespugli, prato e realizzazione di impianto di irrigazione. La spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € **151.263,00**, corrispondente a quella proposta.

Alla luce di quanto sopra detto, sulla base della verifica effettuata, relativamente alla macrocategoria "Opere murarie e assimilate", la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile, è pari ad € **6.594.866,03**, di cui:

- € 1.050.000,00 per acquisto dell'immobile;
- € 4.621.027,82 per opere edili;
- € 1.211.488,94 per impianti generali;
- € 151.263 per opere di sistemazione aree esterne.

Relativamente alle opere murarie e assimilate, al netto dell'acquisto dell'immobile, si hanno i seguenti costi parametrici:

- 2.590,80,00 €/m<sup>2</sup>;
- 735,51 €/m<sup>3</sup>.

Congruità macchinari, impianti e attrezzature varie, compresi arredi, e programmi informatici

Relativamente alla presente categoria di spesa, l'impresa propone investimenti per complessivi € **1.263.203,57**, così come si rileva dai preventivi di spesa prodotti. Il dettaglio delle singole voci di spesa è riportato nella tabella relativa all'articolazione del programma di investimenti, innanzi riportata.

La spesa proposta è composta da:

- € **1.056.690,00** per l'acquisto di arredi, così sinteticamente suddivisi:
  - € 16.300,00 per arredi in pietra "zona chiesa";
  - € 81.840,00 per arredi in pietra "zona camere";
  - € 14.400,00 per zona 1 (ingresso principale e atrio);
  - € 79.500,00 per zona 2 (reception e disimpegno);
  - € 5.900,00 per zona 3 (secondo ingresso);
  - € 180.500,00 per zona 4 (sala);
  - € 21.400,00 per zona 5 (ingresso piano primo);
  - € 154.225,00 per zona 6 (spazio esterno e giardino);
  - € 467.325,00 per camere;
  - € 35.300,00 per altri arredi zona chiesa e zona relax;
- € **206.513,57** per l'acquisto di attrezzature, così sinteticamente suddivise:
  - € 73.500,00 per TV;
  - € 110.013,57 per attrezzature palestra;
  - € 23.000,00 per n. 10 attrezzature hardware (PC e scrivania).

Il dettaglio delle forniture è indicato nella tabella innanzi riportata.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

Relativamente agli arredi in pietra di cui al preventivo Pitardi Cavemonti S.r.l., si rileva che la fornitura non trova riscontro sul layout. Tuttavia, la fornitura, pari a € 16.300,00, può ritenersi ammissibile per la sola zona chiesa, data la specificità degli arredi ivi previsti (n. 2 statue Madonna) mentre, relativamente alla “zona camere”, la fornitura (applique e lampade), non essendo riscontrata su layout, è interamente stralciata ed ammonta a € 81.840,00.

Relativamente alla fornitura di FD Contract S.r.l. (arredi camere, ingresso, reception, spazi comuni e spazi esterni), si rileva che nel preventivo inviato con PEC del 26/04/2020, si riscontrano delle differenze nei prezzi unitari di alcuni beni, senza che l’impresa fornisca giustificazioni. Le differenze sono sia in aumento sia in diminuzione e, ai fini dell’ammissibilità della spesa, si è tenuto conto degli importi più bassi. In dettaglio:

- la consolle allocata nella zona 2 (reception e disimpegno) passa da un prezzo unitario di € 1.300,00 a un prezzo unitario di € 1.900,00. La spesa è ammessa per € 1.300,00 con uno stralcio di € 600,00;
- le n. 2 consolle allocate nella zona 5 (ingresso piano primo) passano da un prezzo unitario di € 1.600,00 a un prezzo unitario di € 1.900,00. La spesa è ammessa per € 3.200,00, con uno stralcio di € 600,00.

Inoltre, in relazione alla fornitura, si rilevano le seguenti anomalie:

- n. 1 divano letto è allocato nel vano deposito del piano mezzanino e, pertanto, non essendo pertinente con la destinazione del vano, lo stesso è stralciato. Lo stralcio ammonta a € 2.900,00;
- l’impresa propone l’acquisto di n. 22 armadi per n. 21 camere. Atteso che sul layout non è stato riscontrato l’armadio n. 22, lo stesso è stralciato. Lo stralcio ammonta a € 2.600,00.

Con specifico riferimento agli arredi per le camere, quelli ritenuti ammissibili sono riscontrabili sul layout e sono dimensionati per n. 21 camere per n. 42 posti letto. In dettaglio, le camere sono così composte:

- n. 1 testata letto 260x130 cm;
- n. 2 sommier singoli;
- n. 2 comodini;
- n. 2 materassi singoli;
- n. 1 scrivania con sedia;
- n. 1 posa valigie;
- n. 1 armadio;
- n. 1 poltroncina;
- n. 1 specchiera;
- n. 2 set illuminazione per comodino;
- n. 1 piantana;
- n. 1 TV.

Inoltre, alcune camere presentano una dotazione specifica e integrativa, riscontrata sul layout, come di seguito specificato:

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

- n. 9 divani letto allocati nelle camere 2 - 6 - 7 – 10 – 11 – 12 – 16;
- n. 6 tavoli tondi allocati nelle camere 2 – 6 – 7 – 10- 12 – 17;
- n. 1 divano con tavolino nella camera 17;
- ulteriore n. 1 tavolino rettangolare nella camera 17;
- n. 2 set tavolo con due sedie allocati nelle camere 10 – 17;
- n. 2 mobili di servizio allocati nelle camere 10 – 17;
- n. 1 scrivitorio allocato nella camera 17.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, relativamente agli arredi, a fronte di una spesa proposta per € 1.056.690,00, si ritiene congrua, pertinente e ammissibile una spesa di € 968.150,00, con uno stralcio di € 88.540,00 relativo a:

- € 81.840,00 per arredi in pietra “zona camere”;
- € 600,00 per arredi zona “reception e disimpegno”;
- € 600,00 per arredi zona “ingresso piano primo”;
- € 5.500,00 per arredi camere.

Relativamente alle attrezzature fitness, dal layout non si riscontra la presenza di:

- n. 2 “artis run”, per un valore di € 34.677,27;
- n. 2 “artis bike” per un valore di € 16.169,33;
- n. 1 “olympic bar”, per un valore di 344,67;
- n. 3 olympic bench”, per un valore di 1.452,67;
- n. 1 “plate tree”, per un valore di € 524,00.

Pertanto, la fornitura Technogym, richiesta a contributo per € 110.013,57, è ritenuta congrua, pertinente e ammissibile per € 56.845,63.

Relativamente alla previsione di acquisto di n. 40 TV, poiché le stesse non trovano riscontro nel layout, si ritiene ammissibile una quantità pari a n. 21, corrispondente al numero di camere. Rispetto alle diverse tipologie di TV indicate nel preventivo n. 4 del 23/04/2019 del fornitore Martina Informatica di Solferino Vittorio, si ritengono ammissibili quelle riportanti il costo unitario inferiore. Pertanto, a fronte di una spesa richiesta a contributo pari a € 73.500,00 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile la spesa di € 31.500,00 con uno stralcio di € 42.000,00.

Relativamente all’acquisto di n. 10 attrezzature hardware (PC, stampante, scrivania e altri accessori), per complessivi € 23.000,00, si rileva che le stesse non trovano riscontro nel layout prodotto.

Pertanto, considerato l’acquisto di un banco reception e la previsione di assunzione a regime di n. 5 ULA con mansione di receptionist, si ritiene ammissibile esclusivamente l’acquisto di n. 5 PC, comprensivi di monitor, licenza software e gruppo di continuità per complessivi € 9.500,00, con uno stralcio di € 13.500,00, riferito a n. 5 postazioni hardware in eccesso, a n. 10 sistemi di archiviazione portatili e n. 10 scrivanie.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, relativamente alle attrezzature, a fronte di una spesa proposta per € 206.513,57, si ritiene congrua, pertinente e ammissibile una spesa di € 97.845,63, con uno stralcio di € 108.667,94 relativo a.

- € 53.167,94 per attrezzature fitness;
- € 42.000,00 per TV;
- € 13.500,00 per attrezzature informatiche.

Alla luce di quanto sopra detto, relativamente alla macrocategoria in parola, a fronte di una spesa proposta per € 1.263.203,57, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € 1.065.995,63, così suddivisa:

- € 968.150,00 per arredi camere e spazi comuni;
- € 97.845,63 per attrezzature camere, spazi comuni ed esterni.

- Congruità software

L'impresa ha proposto spese nell'ambito della presente categoria una spesa di € 14.000,00 riferiti alla fornitura di software personalizzato per gestione alberghiera, ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.

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

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

- **Note conclusive**

Il programma d'investimento proposto prevede la realizzazione di un nuovo albergo diffuso composto da n. 21 camere per n. 42 posti letto e servizi funzionali quali una sala colazione, spazio esterno attrezzato per il fitness e una "chiesetta" per utilizzare come spazio per piccoli eventi.

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

Il programma degli investimenti proposto risulta organico e funzionale.

L'impresa dichiara per l'intero investimento una spesa pari a € 8.772.669,60, finalizzata alla realizzazione di opere di miglioramento qualitativo della struttura ricettiva.

**Si accerta per l'intero investimento in attivi materiali la somma complessiva di € 8.555.697,12 per la struttura turistico alberghiera, somma ritenuta congrua, pertinente ed ammissibile.**

Ai fini dell'ammissibilità della spesa in fase di rendicontazione, si evidenzia che non sono ammesse le spese affidate in sub appalto e quelle fornite con la formula "chiavi in mano" ai sensi dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

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

L'impresa ha indicato, in sede di Sezione 1 del Progetto definitivo, interventi per Acquisizione di servizi di consulenza, non previsti in sede di istanza di accesso. Pertanto, la relativa spesa proposta per € 89.133,38 per partecipazione a fiere non è ammissibile.

#### 5. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA

##### 5.1 Dimensione del beneficiario

L'impresa proponente, nell'ultimo esercizio contabile chiuso alla data di presentazione dell'istanza di accesso, corrispondente al 2017, si classifica di piccola dimensione in considerazione del fatto che presenta a livello aggregato, ovvero comprensivo dei dati delle imprese ad essa associate e/o collegate, i seguenti dati:

- fatturato: € 2.408.270,00;
- Totale bilancio: € 17.362.770,00;
- Livello ULA: 7,93.

A seguito delle verifiche effettuate su sistema Telemaco in fase di presentazione dell'istanza di accesso (bilanci e visure CCIAA), sono risultate imprese collegate alla controllante PGH Hotel & Resort S.r.l. (PGH Barone di Mare S.r.l.) sia all'impresa associata Madigest & Resort S.r.l. (PGH Queen Hotel S.r.l. e PGH White Hotel S.r.l.).

Nello specifico, si riportano le informazioni delle imprese associate e/o collegate all'impresa proponente PGH Palazzo Balsamo S.r.l. e la PGH Hotel & Resort S.r.l., controllante della proponente alla data di presentazione dell'istanza di accesso. Si precisa che i dati riportati nella seguente tabella, in relazione alle imprese associate, sono inseriti in proporzione alla quota di partecipazione.

*dati in unità di euro*

impresa	Fatturato (2017)	Totale bilancio (2017)	ULA (2017)
PGH Hotel & Resort S.r.l. (controllante di PGH Palazzo Balsamo S.r.l.)	250.020,00	3.065.070,00	6,10
PGH Barone di Mare S.r.l. (collegata alla controllante)	2.116.801,00	11.619.091,00	0,00
Madigest Hotel & Resort S.r.l. (associata alla proponente – 49%)	84.591,00	5.433.797,00	3,73
PGH Queen Hotel (collegata all'associata Madigest Hotel & Resort S.r.l.)	0,00	17.037,00	0,00
PGH White Hotel S.r.l. (collegata all'associata Madigest Hotel&Resort S.r.l.)	0,00	15.715,00	0,00
<b>Totale</b>	<b>2.408.270,59</b>	<b>17.362.770,01</b>	<b>7,93</b>

Come innanzi rilevato, in data 05/02/2020, la partecipazione di minoranza dell'impresa Madigest Hotel & Resort S.r.l. è stata interamente trasferita al Sig. Hermes Mazzotta. La partecipazione di controllo in capo all'impresa PGH Hotel & Resort S.r.l. è rimasta immutata. Pertanto, l'impresa Madigest Hotel & Resort S.r.l. perde la qualifica di associata all'impresa proponente PGH Palazzo Balsamo S.r.l.



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

Le imprese PGH Queen Hotel S.r.l. e PGH White Hotel S.r.l. assumono la qualifica di associate all'impresa collegata PGH Hotel & Resort S.r.l., detentrica di quote di capitale del 49% in ciascuna delle le imprese predette.

Pertanto, la dimensione di impresa di PGH Palazzo Balsamo S.r.l. può ritenersi immutata.

**5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa**

La società PGH Palazzo Balsamo S.r.l. ha l'obiettivo di avviare l'attività di albergo diffuso presso gli immobili oggetto di investimento.

Attraverso l'investimento e, in particolare, con la realizzazione di n. 21 camere doppie, l'impresa punta ad intercettare la domanda turistica di clienti sia italiani che stranieri In un contesto territoriale altamente turistico, costituito dalla città di Lecce.

Ai fini della determinazione del valore della produzione, l'impresa prevede un flusso di clientela costante in tutti i mesi dell'anno. Prudenzialmente, nell'anno a regime, l'impresa ha applicato un tasso medio di occupazione delle camere pari al 60% ed un prezzo medio giornaliero per camera pari ad € 150,00, derivante dall'analisi delle tariffe applicate da strutture similari presenti a Lecce.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l.  
Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

Complessivamente, l'impresa prevede di realizzare nell'esercizio a regime il seguente valore della produzione:

esercizio a regime	Prodotti / Servizi	Unità di misura per unità di tempo	Produzione max per unità di tempo	N° unità di tempo per anno	Produzione max teorica annua	Produzione effettiva annua	Prezzo Unitario medio (€)	Valore della produzione effettiva (€)
	Camera doppia	camera/sgg	21	360	7.560	4.536	150,00	680.400,00

In termini di redditività previsionale, dai dati forniti dall'impresa, si rileva quanto segue:

	2022 (anno di conclusione investimenti)	2023 (anno di entrata a regime)	2024 (anno a regime)
Fatturato	52.000,00	320.500,00	680.400,00
Valore della produzione	52.000,00	320.500,00	680.400,00
Margine Operativo Lordo	39.500,00	286.880,00	466.618,00
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	13.900,00	134.560,00	264.738,00
<b>Reddito netto</b>	<b>9.313,00</b>	<b>82.785,00</b>	<b>170.004,00</b>

Relativamente ai bilanci previsionali, non sono stati inseriti i valori per gli esercizi 2019, 2020 e 2021 in ragione della loro non significatività, atteso che l'impresa proponente è inattiva ed è stata costituita con lo scopo di realizzare il programma di investimenti con la conseguente gestione della struttura ricettiva da realizzare.

L'impresa, attualmente inattiva, a seguito dell'investimento, prevede di conseguire ricavi pari ad € 52.000,00 a partire dall'anno 2022 (anno di conclusione del programma di investimenti PIA Turismo), sebbene poi l'incremento maggiore sarà conseguito a partire dall'anno a regime.



40

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

### 5.3 Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti

Il piano finanziario di copertura degli investimenti presentato in sede di progetto definitivo prevede il ricorso al capitale proprio quale fonte diversa dalle agevolazioni.

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

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio (2019)	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità	60.000,00	70.000,00	0,00	130.000,00
Progettazione e direzione lavori	250.000,00	108.000,00	0,00	358.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00
Opere murarie e assimilate	5.500.000,00	1.662.000,00	0,00	7.162.000,00
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici		793.000,00	0,00	793.000,00
<b>Totale complessivo fabbisogni</b>	<b>6.210.000,00</b>	<b>2.633.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.843.000,00</b>

Fonti di copertura	Anno avvio (2019)	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Eccedenza fonti anno precedente	0,00	0,00	0,00	0,00
Apporto di nuovi mezzi propri	4.220.325,00	1.714.575,00	0,00	5.934.900,00
Finanziamenti a m/l termine avente esplicito riferimento PIA	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale escluso agevolazioni</b>				<b>5.934.900,00</b>
Agevolazioni in conto impianti	1.989.675,88	1.989.675,00	0,00	3.979.350,00
<b>Totale fonti</b>				<b>9.914.250,00</b>
			<b>Agevolazioni richieste</b>	<b>3.979.350,00</b>
			<b>Agevolazioni concedibili</b>	<b>3.979.350,00</b>

In sede di istanza di accesso, l'impresa ha prodotto la copia del verbale di assemblea del 24/07/2018, riportato alle pagine 4 e 5 del "libro verbali delle assemblee", con il quale si delibera di apportare mezzi propri per € 5.934.900,000, necessari per la realizzazione del programma PIA TURISMO, che confluiranno in una apposita riserva di Patrimonio Netto da denominarsi "Riserva PIA TURISMO POR 2014/2020", indisponibile fino alla data di ultimazione dell'investimento.

In fase di presentazione del progetto definitivo, la società PGH Palazzo Balsamo S.r.l., conferma il piano di copertura, sia in termini di fonti che in termini di importi delle stesse.

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

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio (2019)	Anno 2°	Anno 3°	Anno 4°	Totale
Studi preliminari di fattibilità		64.167,73	51.334,18	12.833,55	128.335,46
Progettazione e direzione lavori	42.300,00	133.950,00	141.000,00	35.250,00	352.500,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni		200.000,00	180.000,00	20.000,00	400.000,00
Opere murarie e assimilate		3.297.433,02	2.967.689,71	329.743,30	6.594.866,03
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici		0	863.996,50	215.999,13	1.079.995,63
<b>Totale complessivo fabbisogni</b>	<b>42.300,00</b>	<b>3.695.550,75</b>	<b>4.204.020,39</b>	<b>613.825,98</b>	<b>8.555.697,12</b>

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

L'attuazione dell'investimento è articolata su n. 4 esercizi, anche se occorre precisare che l'entità dell'investimento prevista per l'anno di avvio considerato dall'impresa è pari allo 0,49% della spesa complessiva prevista e fa riferimento a spese di progettazione che, ai sensi della normativa vigente, non rilevano ai fini dell'avvio dell'investimento.

Fonti di copertura	Anno avvio (2019)	Anno 2°	Anno 3°	Anno 4°	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri		4.220.325,00	1.714.575,00		5.934.900,00
<b>Totale escluso agevolazioni</b>		<b>4.220.325,00</b>	<b>1.714.575,00</b>		<b>5.934.900,00</b>
Agevolazioni in conto impianti		1.925.031,85	1.540.025,48	385.006,37	3.850.063,70
<b>Totale fonti</b>					<b>9.784.963,70</b>
<b>Agevolazioni concedibili</b>					<b>3.850.063,70</b>

La suddivisione temporale dell'apporto di mezzi propri è stata effettuata secondo le informazioni fornite dall'impresa in sede di istanza di accesso.

In sede di progetto definitivo, l'apporto di nuovi mezzi propri, per complessivi € 5.934.900,00, è supportato dal verbale di assemblea del 15/05/2019, riportato alle pagine 6 e 7 del Registro dei verbali di assemblea. Il predetto verbale, richiamando quello del 24/09/2018 già prodotto in fase di istanza di accesso, specifica che l'apporto di mezzi propri avverrà attraverso l'apporto di liquidità da destinare in apposita riserva di patrimonio netto, da denominarsi "Riserva PIA Turismo POR 2014/2020" indisponibile fino all'ultimazione degli investimenti.

Da verifica effettuata su sistema Telemaco, alla data del 04/06/2020, non risultano protesti in capo alla società controllante e in capo alla Sig.ra Maria Antonietta Putignano, socio di maggioranza dell'impresa controllante.

L'apporto di mezzi propri previsto è tale da garantire l'esito positivo del criterio di selezione n. 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e dimensione dell'investimento).

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

COPERTURA FINANZIARIA	Importo (€)
<b>INVESTIMENTO AMMISSIBILE</b>	<b>8.555.697,12</b>
agevolazione	3.850.063,70
Apporto mezzi propri (Verbale del 15/05/2019)	5.934.600,00
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>9.784.663,7</b>
<b>Rapporto mezzi finanziari esenti da aiuto/costi ammissibili</b>	<b>69,36%</b>
<b>Rapporto mezzi finanziari/costi ammissibili</b>	<b>114,36%</b>

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

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

Per completezza d'informazione, di seguito si riportano le informazioni inerenti l'equilibrio finanziario dell'impresa controllante PGH Hotel & Resort S.r.l.:



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

	2018	2019
Patrimonio Netto	30.000,00	30.000,00
Fondo per rischi e oneri	0,00	0,00
TFR	0,00	0,00
Debiti m/l termine	0,00	0,00
Risconti Passivi (limitatamente a contributi pubblici)	0,00	0,00
<b>TOTALE Capitale Permanente</b>	<b>30.000,00</b>	<b>30.000,00</b>
Credit v/soci per versamenti ancora dovuti	0,00	0,00
Immobilizzazioni	3.203.492,00	3.223.494,00
Crediti m/l termine	0,00	0,00
<b>TOTALE Attività Immobilizzate</b>	<b>3.203.492,00</b>	<b>3.223.494,00</b>
<b>Capitale Permanente - Attività Immobilizzate</b>	<b>- 3.173.492,00</b>	<b>- 3.193.494,00</b>

Si precisa che nel calcolo, in ragione della copertura delle perdite riferite agli esercizi 2018 e 2019 attraverso finanziamenti infruttiferi di soci, le stesse non sono state considerate nell'ambito del patrimonio netto.

L'impresa controllante non presenta, negli esercizi considerati, valori di equilibrio finanziario.

## 6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE

Attualmente, l'impresa proponente ha un numero di ULA pari a n. 0, essendo stata costituita con lo scopo di realizzare il programma di investimenti PIA Turismo e provvedere alla gestione della struttura turistica oggetto del medesimo programma di investimenti e, attraverso l'investimento, prevede un incremento occupazionale in termini di ULA pari a n. 12 (di cui n. 5,00 donne).

In particolare, l'impresa specifica che l'incremento occupazionale riguarderà l'assunzione di 12 dipendenti full time, come di seguito specificato:

Le nuove ULA saranno così ripartite:

- n. 5 receptionist;
- n. 2 facchino;
- n. 2 portiere di notte;
- n. 1 governante;
- n. 2 addetti alle camere.

L'impresa dichiara che si avvarrà di personale altamente qualificato, prevedendo l'applicazione del CCNL Turismo.

Sinteticamente:

Posizione	ULA nei dodici mesi antecedenti la presentazione dell'istanza di accesso	N. ULA nell'esercizio a regime	Variazione
<b>Dirigenti</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
di cui donne	0,00	0,00	0,00
<b>Impiegati</b>	<b>0,00</b>	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>
di cui donne	0,00	3,00	3,00
<b>Operai</b>	<b>0,00</b>	<b>7,00</b>	<b>7,00</b>
di cui donne	0,00	2,00	2,00

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

Totale	0,00	12,00	12,00
di cui donne	0,00	5,00	5,00

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

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

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

1. D.S.A.N. di autocertificazione delle informazioni antimafia relative a titolari di cariche e qualifiche anche in relazione ai titolari di cariche e qualifiche dei soci dell'impresa proponente;
2. apporto di nuovi mezzi propri per un importo tale da confermare il criterio di selezione n. 3 (coerenza tra dimensione dell'investimento e dimensione del beneficiario);
3. integrazione al verbale di assemblea relativo alla copertura finanziaria, al fine di specificare la modalità di apporto dei mezzi propri;
4. adozione del Protocollo ITACA PUGLIA per la valutazione della sostenibilità ambientale di edifici e/o strutture ricettive e il conseguimento del Certificato di Sostenibilità con Punteggio conseguito 2,41;
5. acquisizione dell'attestato di certificazione energetica con almeno classe B;
6. conseguimento di una qualità prestazionale per il raffrescamento almeno di classe III;
7. relativamente all'acquisto dell'immobile oggetto di intervento, dovrà essere presentata la perizia giurata di cui alla lettera d) del comma 2 dell'articolo 10 dell'Avviso Pubblico con separata indicazione del valore del suolo e del valore dell'immobile;
8. DSAN "acquisto di immobili e fabbricati" (sezione 7 del Progetto Definitivo);
9. descrivere dettagliatamente le azioni che consentono il raggiungimento degli obiettivi sopra riportati e di cui all'art. 4, comma 13 e 14 dell'Avviso;
10. per ciascuno degli immobili oggetto di intervento, il computo metrico, relativo alle opere edili e agli impianti generali, dovrà essere redatto in maniera analitica, esplicativa, puntuale, dettagliata e con indicazione chiara delle quantità, computate a misura e non a corpo; lo stesso dovrà essere redatto facendo riferimento al Prezziario della Regione Puglia 2017; nello specifico, per ciascuna voce riportata nel computo metrico deve essere inserito il codice di riferimento e il relativo costo e il riferimento al preventivo del fornitore individuato. In caso di voci di spesa non incluse nel Prezziario Regionale 2017, si dovrà procedere alla redazione di specifica "analisi nuovi prezzi" secondo le modalità riconosciute e ritenute valide dalla normativa di settore;
11. relativamente alle spese per attrezzature e arredi, l'impresa dovrà fornire un layout esplicativo delle dotazioni in termini di arredi, attrezzature e macchinari per ogni ambiente di cui si compone la struttura ricettiva, con specifico riferimento al relativo preventivo;
12. l'intervento potrebbe essere sottoposto alla procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica di cui all'art. 91 delle NTA del PPTR, qualora non ricorrano i casi di esclusione previsti dalle stesse NTA del PPTR. Pertanto, il proponente dovrà fornire opportuni chiarimenti a riguardo;

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

13. per quanto riguarda la previsione di realizzare un impianto di raccolta delle acque meteoriche, adempiere a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 26 del 9 dicembre 2013, "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia" (attuazione dell'art. 113 del Dl.gs. n. 152/06 e ss. mm. ed ii.)" acquisendo l'autorizzazione di cui al Capo III ed adempiendo all'obbligo di riutilizzo secondo quanto previsto dall'art.2 del Regolamento citato;
14. accorgimenti proposti dagli istanti nella direzione della sostenibilità ambientale (tratti dalla Sezione 5a e dalla Tabella dei criteri ambientali), di seguito riportati:
  - a. recupero di acqua piovana in reti duali;
  - b. utilizzo di sistemi di depurazione/affinamento naturale delle acque (fitodepurazione) con macrofite radicate sommerse;
  - c. piantumazioni con specie autoctone poco idroesigenti;
  - d. dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche o assimilabili alle domestiche (scarichi a portata ridotta);
  - e. rivestimento delle aree calpestabili interne al giardino in terra stabilizzata ottenuta a partire dalla pietra leccese macinata (derivante dalle demolizioni in loco dello stesso edificio);
  - f. sostituzione dei vecchi infissi con nuovi infissi dalle ottime prestazioni termiche, dotati di sistemi di Ventilazione Meccanica Controllata integrata;
  - g. materiali e soluzioni tecniche tradizionali;
  - h. produzione di quota parte dell'energia elettrica/termica necessaria per il funzionamento della struttura da fonti rinnovabili (impianti di climatizzazione a pompa di calore con recuperatori di calore);
  - i. Progettazione domotica per la gestione coordinata, integrata degli impianti tecnologici;
  - j. previsione di sistemi di mobilità sostenibile (due stazioni di biciclette).
15. sia garantito l'uso prevalente di materiali (per le opere edilizie e per gli arredi) orientati alla sostenibilità ambientale, riconducibili, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alle seguenti categorie:
  - siano naturali e/o tipici della tradizione locale;
  - siano ecologicamente compatibili, ovvero provengano da materie prime rinnovabili, e/o a basso contenuto energetico per la loro estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento;
  - siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili;
  - siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
  - rispettino il benessere e la salute degli abitanti.
16. Oltre alla raccolta differenziata (che costituisce un obbligo di legge) siano avviate azioni per ridurre la produzione di rifiuti e gli sprechi di risorse naturali: ad esempio, riduzione dell'uso di posate, bicchieri e piatti in plastica a favore del vetro e della ceramica, fornitura di prodotti da bagno in dispenser e non in confezioni monodose, cambio degli asciugamani a richiesta dei clienti, ecc.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS4S3**

In sede di presentazione del progetto definitivo e successiva documentazione integrativa, l'impresa ha:

1. prodotto le DSAN relative all'autocertificazione antimafia;
2. - 3. prodotto il verbale di assemblea del 15/05/2019, riportato alle pagine 6 e 7 del Registro dei verbali di assemblea, coerente con le prescrizioni formulate;
4. - 5. - 6. ha recepito le prescrizioni di carattere ambientale, come innanzi illustrato al paragrafo 2.5;
7. ha prodotto la perizia giurata richiesta;
8. ha prodotto la Sezione 7 del progetto definitivo;
9. ha descritto le azioni intraprese, come innanzi illustrato al paragrafo 2.5;
10. ha prodotto il computo metrico delle opere murarie secondo quanto richiesto;
11. ha prodotto il layout degli arredi e delle attrezzature secondo quanto richiesto;
12. ha prodotto una DSAN dell'Arch. Raffaele Centonze, resa in qualità di tecnico progettista e direttore dei lavori dell'intervento di risanamento conservativo con modifiche interne di fabbricati, attestante che l'immobile oggetto dell'intervento non rientra in alcun tipo di vincolo paesaggistico tra quelli prescritti dal PPTR. Inoltre, in data 05/05/2020, il Comune di Lecce ha rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere;
13. ha prodotto:
  - copia della PEC del 10/02/2020 inviata dall'impresa PGH Palazzo Balsamo S.r.l. alla Provincia di Lecce, con allegata comunicazione ai sensi dell'art. 4 del R.R. n. 26/2013, in cui l'impresa, tra l'altro, dichiara *"che le acque meteoriche sono convogliate in apposito serbatoio dove subiscono un trattamento di grigliatura e dissabbiatura prima di essere riutilizzate nelle reti duali delle cassette WC dei bagni presenti in struttura e per l'irrigazione delle aree a verde presenti"*;
  - copia della nota prot. 8321 del 28/02/2020 con cui il Servizio Tutela e Valorizzazione Ambientale della Provincia di Lecce, riportante oggetto *"Comunicazione ai sensi dell'art. 15 comma 4 del R.r. n. 26/2013. Acque meteoriche di dilavamento, provenienti dalle superfici impermeabili di un edificio sito a Lecce alla via G. Palmieri n. 57, destinato a struttura ricettiva Albergo diffuso"*, con la quale l'Ente prende atto della comunicazione sopra citata, prescrive la manutenzione dell'impianto e lo smaltimento dei rifiuti all'interno delle vasche e comunica il tacito rinnovo della comunicazione, salvo modifiche all'impianto.
14. - 15. - 16. ha recepito le prescrizioni di carattere ambientale, come innanzi illustrato ai paragrafi 2.3.2 e 2.5.

**8. INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA**

L'impresa deve effettivamente attuare le prescrizioni/indicazioni indicate in fase di accesso e confermate in sede di progetto definitivo, di seguito sinteticamente riportate e che saranno inserite tra gli obblighi del Disciplinare:

1. apporto di nuovi mezzi propri per un importo tale da confermare il criterio di selezione n. 3 (coerenza tra dimensione dell'investimento e dimensione del beneficiario);
2. in fase di rendicontazione, le spese non devono essere affidate in sub appalto e non devono riguardare forniture con formula "chiavi in mano" ai sensi dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

**Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453**

3. adozione del protocollo ITACA Puglia per le strutture ricettive con acquisizione del certificato di sostenibilità di cui all'art. 9 L.R. 13/2008 con almeno livello 2;
4. acquisizione dell'attestato di certificazione energetica con almeno classe B;
5. conseguimento di una qualità prestazionale per il raffrescamento almeno di classe III;
6. accorgimenti proposti dagli istanti nella direzione della sostenibilità ambientale (tratti dalla Sezione 5a e dalla Tabella dei criteri ambientali), di seguito riportati:
  - a. recupero di acqua piovana in reti duali;
  - b. utilizzo di sistemi di depurazione/affinamento naturale delle acque (fitodepurazione) con macrofite radicate sommerse;
  - c. piantumazioni con specie autoctone poco idroesigenti;
  - d. dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche o assimilabili alle domestiche (scarichi a portata ridotta);
  - e. rivestimento delle aree calpestabili interne al giardino in terra stabilizzata ottenuta a partire dalla pietra leccese macinata (derivante dalle demolizioni in loco dello stesso edificio);
  - f. sostituzione dei vecchi infissi con nuovi infissi dalle ottime prestazioni termiche, dotati di sistemi di Ventilazione Meccanica Controllata integrata;
  - g. materiali e soluzioni tecniche tradizionali;
  - h. produzione di quota parte dell'energia elettrica/termica necessaria per il funzionamento della struttura da fonti rinnovabili (impianti di climatizzazione a pompa di calore con recuperatori di calore);
  - i. Progettazione domotica per la gestione coordinata, integrata degli impianti tecnologici;
  - j. previsione di sistemi di mobilità sostenibile (due stazioni di biciclette).
7. sia garantito l'uso prevalente di materiali (per le opere edilizie e per gli arredi) orientati alla sostenibilità ambientale, riconducibili, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alle seguenti categorie:
  - siano naturali e/o tipici della tradizione locale;
  - siano ecologicamente compatibili, ovvero provengano da materie prime rinnovabili, e/o a basso contenuto energetico per la loro estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento;
  - siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili;
  - siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
  - rispettino il benessere e la salute degli abitanti.
8. Oltre alla raccolta differenziata (che costituisce un obbligo di legge) siano avviate azioni per ridurre la produzione di rifiuti e gli sprechi di risorse naturali: ad esempio, riduzione dell'uso di posate, bicchieri e piatti in plastica a favore del vetro e della ceramica, fornitura di prodotti da bagno in dispenser e non in confezioni monodose, cambio degli asciugamani a richiesta dei clienti, ecc.

## 9. CONCLUSIONI

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



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

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

**Dati riepilogativi:**

- Realizzazione di nuovo albergo diffuso composto da n. 21 camere per n. 42 posti letto.
- Codice ATECO: **55.10.00** "Alberghi e strutture simili".
- Sede iniziativa: Via G. Palmieri n. 57 - Lecce (LE).
- Investimento e agevolazioni:

SINTESI INVESTIMENTI PHG PALAZZO BALSAMO S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI (AZIONE 3.3)	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	130.000,00	128.335,46	57.750,96
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	370.600,00	352.500,00	158.625,00
Suolo aziendale	400.000,00	400.000,00	180.000,00
Opere murarie e assimilate	6.594.866,03	6.594.866,03	2.967.689,71
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	1.277.203,57	1.079.995,63	485.998,03
<b>TOTALE ATTIVI MATERIALI</b>	<b>8.772.669,60</b>	<b>8.555.697,12</b>	<b>3.850.063,70</b>
<b>TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI</b>	<b>8.772.669,60</b>	<b>8.555.697,12</b>	<b>3.850.063,70</b>

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali)	<b>3.850.063,70</b>
<b>TOTALE AGEVOLAZIONE</b>	<b>3.850.063,70</b>

Sintesi investimento:

Il programma di investimenti, oltre all'acquisto dell'immobile, prevede la ristrutturazione e il risanamento di un edificio abbandonato e necessitante di opere di ristrutturazione, ubicato nel centro storico della città di Lecce, con accesso da via Palmieri e da Corte San Pietro Garzya, al fine di realizzare un albergo diffuso a camere, con classificazione a 4 stelle, composto da 21 camere per 42 posti letto.

- Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
<b>0,00</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

La valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa PGH Palazzo Balsamo S.r.l. ha restituito un valore ammissibile pari ad € **8.555.697,12**, interamente riferiti alla categoria "Attivi Materiali", a fronte di un investimento proposto di 8.772.669,60. Lo stralcio di spesa è di € 216.972,48 ed è così suddiviso:

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS4S3

- € 1.664,54 per la macrocategoria “studi preliminari di fattibilità”;
- € 18.100,00 per la macrocategoria “progettazione ingegneristica e direzione lavori”;
- € 197.207,94 per la macrocategoria “impianti, macchinari, attrezzature e arredi”.

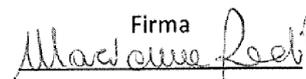
Modugno, 27/07/2020

*I sottoscrittori dichiarano, in relazione alla presente istruttoria, l'insussistenza, anche potenziale, di conflitti di interesse.*

Il Valutatore  
Marianna Raolil

Il Responsabile di commessa  
Gianluca De Paola

Firma



Visto

Il Program Manager dell'Area  
Sviluppo del Sistema Regionale e dei Settori Strategici

Donatella Toni



Firmato digitalmente da  
GIUSEPPE PASTORE  
Regione Puglia  
Firmato il 10/09/2020 17:54  
Seriale certificato : 647860

Allegato n. 1: elencazione della documentazione presentata



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

Allegato alla Relazione

**Elencazione della documentazione prodotta dall'impresa PGH PALAZZO BALSAMO S.r.l. per il progetto definitivo**

1. Sezione 1 – Proposta di progetto definitivo, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
2. Sezione 2 – Scheda di sintesi, Relazione generale e Investimento in “Attivi Materiali”, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
3. Sezione 4 – DSAN su “Aiuti incompatibili”, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
4. Sezione 6 – DSAN su “impegno occupazionale”, “interventi integrativi salariali” e “relazione di sintesi su impatto occupazionale”, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
5. Sezione 7 - DSAN su “acquisto di immobili e fabbricati” sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
6. DSAN sostitutiva del certificato CCIAA, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
7. Tav. H “Progetto e lay out”;
8. n. 18 preventivi;
9. Perizia giurata in data 16/05/2019 a firma dell’Arch. Guido Sperti, attestante il rispetto dei vincoli edilizi, urbanistici e di corretta destinazione d’uso degli immobili oggetto di intervento;
10. Copia del Verbale di assemblea ordinaria dei soci del 15/05/2019 relativo a precisazioni in merito all’apporto di mezzi propri;
11. Perizia giurata in data 22/03/2017 a firma dell’Arch. Raffaele Centonze, relativa alla valutazione economica complessiva del suolo e del fabbricato;
12. DSAN del 14/05/2019 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, relativa all’impegno della società ad effettuare la raccolta differenziata e ad avviare tutte le azioni atte a ridurre le produzioni di rifiuti e di sprechi di risorse naturali.

Successivamente l’impresa ha inviato la seguente documentazione:

- ✓ con PEC del 21/02/2020, acquisita con prot. n. 1414/I di pari data:
13. DSAN del 18/02/2020 sottoscritta digitalmente dall’arch. Raffaele Centonze relativa alla non necessità di autorizzazione paesaggistica
  14. Comunicazione del 05/02/2020 inviata dall’impresa alla Provincia di Lecce – Servizio Tutela e Valorizzazione Ambientale relativa alla Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia per superfici scolanti inferiori a 5000 mq;
  15. DSAN del 05/02/2020 a firma del legale rappresentante, relativa alle emissioni degli scarichi idrici;
  16. TAV. 4 - Stato dei luoghi “Piante 1”;
  17. TAV. 8 - Progetto arredo “Sezioni”;
  18. TAV. 6 - Progetto arredo “Piante 0”;
  19. TAV. 7 - Progetto arredo “Piante 1”;
  20. n. 13 computi metrici;
  21. Elaborato “Qualità prestazionale per il raffrescamento – livello III DM.26/06/2009” a firma dell’Ing. Caterina Lorusso in data 24/01/2020;
  22. Attestato di Prestazione Energetica a firma dell’Ing. Caterina Lorusso in data 24/01/2020;
  23. Certificato di Sostenibilità Ambientale a firma dell’Ing. Caterina Lorusso in data 24/01/2020;
  24. Relazione di Sostenibilità Ambientale a firma dell’Ing. Caterina Lorusso in data 24/01/2020;
  25. Preventivo del 14/05/2019 dell’impresa Arredi e Montaggi Soc. Coop. Sociale;
  26. Preventivo n. 72 del 16/05/2019 dell’impresa FD Contract S.r.l.;
  27. n. 4 preventivi dell’impresa Martina Informatica;



PIA TURISMO TIT. II - Capo 5  
S.r.l.

Impresa Proponente: PGH PALAZZO BALSAMO

Progetto Definitivo n. 31 – Cod. UCVS453

28. Preventivo dell'11/04/2019 dell'impresa Paghera;
29. Preventivo n. 1333 del 14/05/2019 dell'impresa PRC Ascensori s.r.l.;
30. Preventivo del 16/05/2019 dell'impresa Pitardi Cavamonti;
31. n. 3 preventivi dello Studio Trotta s.a.s.;
32. Preventivo dell'impresa Techogym;
33. Preventivo n. 14 del 29/03/2019 dell'impresa EDIL FRA.TA. srl;
34. Preventivo del 14/05/2019 dell'Arch. Raffaele Centonze;
35. Preventivo del 29/03/2019 dell'impresa Salento Edilizia s.r.l.s. unipersonale;
36. Preventivo del 16/05/2019 dell'Ing. Livio Calò;
37. Preventivo n. 3 del 15/05/2019 dello Studio De Marco;
38. Preventivo del 24/01/2020 dell'Ing. Caterina Lorusso;
39. Offerta n. 12 del 12/02/2020 dell'impresa Savoia Arredamenti Professionali;
40. Cronoprogramma;
41. Copia del verbale dell'assemblea ordinaria dei soci del 15/05/2019 relativo a precisazioni in merito all'apporto di mezzi propri;
42. DSAN del 18/02/2020 sottoscritta dall'Arch. Raffaele Centonze, relativa allo stato di avanzamento delle autorizzazioni amministrative necessarie per la realizzazione degli investimenti.  
  
✓ con PEC del 16/04/2020, acquisita con prot. n. 3029/I del 17/04/2020:
43. documentazione attestante il pagamento degli oneri di concessione ai fini del rilascio del permesso di costruire;
44. visure catastali aggiornate relative all'immobile oggetto di investimento;
45. documentazione relativa alla realizzazione dell'impianto di raccolta delle acque meteoriche;
46. planimetria generale dell'edificio oggetto di investimento;
47. certificato di sostenibilità ambientale secondo il protocollo ITACA a firma dell'Ing. Caterina Lorusso;
48. DSAN in copia a firma del legale rappresentante relativa ad alcune precisazioni sul progetto (funzionalità chiesetta, livello ULA, organizzazione aziendale);
49. preventivo del fornitore Savoia s.a.s.;
50. contratto di comodato già prodotto precedentemente.  
  
✓ con PEC del 25/04/2020, acquisita con prot. n. 3290/I del 27/04/2020:
51. corrispondenza PEC con il Comune di Lecce in relazione al ritiro del Permesso di Costruire;
52. preventivi aggiornati di tutti i fornitori;
53. computo metrico provo di firma;
54. Sezione 2 del progetto definitivo – piano dei costi aggiornato in coerenza con i preventivi;
55. preventivo dell'Arch. Raffaele Centonze;
56. layout della struttura ricettiva da realizzare.  
  
✓ con PEC dell'11/05/2020, acquisita con prot. n. 3556/I del 12/05/2020:
57. permesso di costruire;
58. documenti di "analisi nuovi prezzi" redatti dall'Ing. Vito Calò;
59. DSAN del legale rappresentante, già prodotta con PEC del 16/04/2020, sottoscritta digitalmente;
60. computo metrico già prodotto con PEC del 16/04/2020, sottoscritto digitalmente dall'Ing. Vito Calò;
61. relazione su preventivo Salento Edilizia S.r.l. sottoscritta digitalmente dall'Ing. Vito Calò;
62. cronoprogramma aggiornato degli investimenti.

