

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 marzo 2021, n. 499

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: MASSERIA DONNA MENGHA SRL – Cod. Prog.: X50MH37

L'Assessore allo Sviluppo Economico, Alessandro Delli Noci, sulla base dell'istruttoria espletata dal Funzionario Istruttore e dalla Dirigente del Servizio Incentivi PMI, Grandi Imprese, confermata dalla Dirigente 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. 1176 del 29.07.2016 avente come oggetto: “Atto di Alta organizzazione MAIA adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 31/07/2015 n. 443. Conferimento incarichi di direzione di Sezione”, con la quale è stato conferito l'incarico di Dirigente di Sezione all'Avv. Gianna Elisa Berlingiero;
- la DGR 07.12.2020, n. 1974 recante “Approvazione Atto di Alta Organizzazione. Modello Organizzativo “MAIA 2.0”, pubblicata sul BURP n. 14 del 26.01.2021;
- 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 Deliberazione di Giunta Regionale n. 833 del 07.06.2016 con cui sono stati nominati i Responsabili di Azione del POR Puglia FESR-FSE 2014-2020 nelle persone dei Dirigenti di Sezione, in considerazione dell'attinenza tra il contenuto funzionale delle medesime e gli obiettivi specifici delle ridette Azioni;
- le DGR n. 1439 del 30.07.2019, n. 1973 del 04.11.2019, n. 2091 del 18.11.2019, n. 2313 del 09.12.2019, n. 211 del 25.02.2020, n. 508 del 08.04.2020 e n. 85 del 22.01.2021 con cui la Giunta Regionale ha prorogato gli incarichi di Direzione di Sezione al 30 aprile 2021;
- la DGR n. 1501 del 10.09.2020 avente ad oggetto “DGR 8/04/20, n. 508 “DGR del 25 febbraio 2020, n. 211 avente ad oggetto “Conferimento incarichi di direzione Sezioni di Dipartimento ai sensi dell'art.22, comma 2, del DPGR 31 luglio 2015, n.443”.” Modifica termine decorrenza incarichi.” DGR 19 marzo 2020, n. 395 ad oggetto “Durata degli incarichi di dirigente di Servizio delle strutture della Giunta regionale. Atto di indirizzo”. Proroga incarichi.”;
- 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 L.R. n. 35 del 30.12.2020, “Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2021 e bilancio pluriennale 2021-2023 della Regione Puglia - Legge di stabilità regionale 2021”;
 - la L.R. n. 36 del 30.12.2020 “Bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2021 e bilancio pluriennale 2021-2023 della Regione Puglia”;
 - la D.G.R. n. 71 del 18.01.2021 “ Bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2021 e pluriennale 2021-2023. Articolo 39, comma 10, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n.118. Documento tecnico di accompagnamento e Bilancio Finanziario Gestionale. Approvazione.”.
 - gli artt. 20 e 21 del Codice dell’Amministrazione Digitale (CAD), di cui al D.Lgs n. 82/2005;
 - la DGR n. 182 del 01.02.21, con cui sono state stanziare in bilancio le economie formatesi negli anni precedenti sui capitoli di Entrata 2032415 e capitolo di spesa 1147031, quali risorse FSC 2007-2013.

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 ALTRESI' CHE

- l'istanza di accesso avanzata dall'impresa **MASSERIA DONNA MENGHA SRL**, trasmessa telematicamente in data 07.06.2018 è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 2302 del 23.11.2018;
- con nota della Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO_158/0011128 del 26.11.2018, 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 18.01.2019, alle ore 13:22, 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 (26.11.2018).

RILEVATO CHE:

- Puglia Sviluppo S.p.A., con nota del 16.03.2021 prot. 4918/U, acquisita agli atti in data 17.03.2021 con prot. n. AOO_158/0003131, ha:
 - comunicato di aver proceduto alla verifica di ammissibilità del progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **MASSERIA DONNA MENGHA SRL** (Codice progetto: X5OMH37), 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 un nuovo albergo, con classificazione 4 stelle, composto da 22 camere per 44 posti letto attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione della masseria denominata "Donna Mengha".
- Codice ATECO: **55.10.00** "Alberghi e strutture simili".
- Sede iniziativa: Località Donna Mengha – 73048 – Nardò (LE)
- Investimento e agevolazioni:

SINTESI INVESTIMENTI MASSERIA DONNA MENGHA SRL			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI (AZIONE 3.3)	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	47.500,00	47.500,00	21.375,00

Progettazione ingegneristica e direzione lavori	80.000,00	80.000,00	36.000,00
Suolo aziendale	150.000,00	142.333,90	64.050,26
Opere murarie e assimilate	2.601.111,59	2.561.875,52	1.152.843,98
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	349.396,36	349.396,36	157.228,36
TOTALE ATTIVI MATERIALI	3.228.007,95	3.181.105,78	1.431.497,60
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	3.228.007,95	3.181.105,78	1.431.497,60

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali)	1.431.497,60
TOTALE AGEVOLAZIONE	1.431.497,60

Sintesi investimento:

Il programma di investimenti prevede l'acquisto degli immobili esistenti e dei terreni al fine del recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia della masseria, con l'obiettivo di realizzare una struttura alberghiera a 4 stelle composta da 22 camere per 44 posti letto, denominata "Masseria Donna Menga". Tale intervento prevede un ripensamento degli spazi interni ed esterni ed opere edili sull'immobile volte al miglioramento energetico dell'edificio e all'aumento della fruibilità, anche per persone diversamente abili; l'introduzione di servizi funzionali quali una sala meeting, una piscina esterna ed una SPA. La struttura ricettiva proposta dall'impresa Masseria Donna Menga S.r.l. mira alla destagionalizzazione dei flussi turistici, garantendo un periodo di apertura di 12 mesi.

➤ Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME E PER N. 3 ESERCIZI SUCCESSIVI	VARIAZIONE
0,00	8,00	8,00

RILEVATO ALTRESI' CHE:

- come già riportato, la relazione istruttoria redatta da Puglia Sviluppo S.p.A., trasmessa in data 16.03.2021 prot. 4918/U, acquisita agli atti in data 17.03.2021 con prot. n. AOO_158/0003131, 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 € **1.431.497,60**, per Attivi Materiali a fronte di un investimento complessivamente ammesso pari ad € **3.181.105,78**.

Pertanto, alla luce di quanto su esposto, si rende necessario:

esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentata dall'impresa proponente **MASSERIA DONNA MENGA SRL** (Codice progetto **X50MH37**) - con sede legale in via Colonnello A. Costadura n. 3 - 73100 – Lecce, cod.fisc. e P.IVA 04813090752 - 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:

Importo totale in Attivi Materiali	€ 1.431.497,60
Esercizio finanziario 2021	€ 1.431.497,60

e 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 DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 28/2001 e s.m.i

La copertura finanziaria degli oneri derivanti dal presente provvedimento, pari ad € **1.431.497,60** è garantita dalla DGR n. **182** del 01.02.2021 di stanziamento in bilancio delle economie formatesi negli anni precedenti sui capitoli di Entrata 2032415 e capitolo di spesa 1147031, quali risorse FSC 2007-2013 come di seguito specificato:

Parte I[^] - ENTRATA

- **Capitolo 2032415** "Fondo per lo Sviluppo e Coesione 2007/2013 – Deliberazioni Cipe" per € **1.431.497,60** - Esigibilità: **esercizio finanziario 2021**
- 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[^] - 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 € **1.431.497,60** - Esigibilità: **esercizio finanziario 2021**
- 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 ed all'accertamento delle somme da parte della competente Sezione.

L'Assessore relatore, sulla base delle risultanze dell'istruttoria innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4, comma 4, lettera d) della L.R. 7/1997, propone alla Giunta Regionale:

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 16.03.2021 prot. 4918/U, acquisita agli atti in data 17.03.2021 con prot. n. AOO_158/0003131, relativa all'analisi e valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa proponente MASSERIA DONNA MENGA SRL (Codice progetto X5OMH37) - con sede legale in via Colonnello A. Costadura n. 3 - 73100 – Lecce, cod.fisc. e P.IVA 04813090752 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 € 3.181.105,78, comportante un onere a carico della finanza pubblica di € 1.431.497,60 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 MASSERIA DONNA MENGA SRL, per un importo complessivo in Attivi Materiali di € 3.181.105,78, comporta un onere a carico della finanza pubblica di € 1.431.497,60 per Attivi Materiali e con la previsione di realizzare, nell'esercizio a regime, un incremento occupazionale non inferiore a n. 8,00 unità lavorative (ULA) come di seguito specificato:

SINTESI INVESTIMENTI MASSERIA DONNA MENGA SRL			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI (AZIONE 3.3)	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	47.500,00	47.500,00	21.375,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	80.000,00	80.000,00	36.000,00
Suolo aziendale	150.000,00	142.333,90	64.050,26
Opere murarie e assimilate	2.601.111,59	2.561.875,52	1.152.843,98
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	349.396,36	349.396,36	157.228,36
TOTALE ATTIVI MATERIALI	3.228.007,95	3.181.105,78	1.431.497,60
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	3.228.007,95	3.181.105,78	1.431.497,60

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali)	1.431.497,60
TOTALE AGEVOLAZIONE	1.431.497,60

Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME E PER N. 3 ESERCIZI SUCCESSIVI	VARIAZIONE
0,00	8,00	8,00

4. di esprimere l'indirizzo all'approvazione del progetto definitivo presentato dall'impresa proponente MASSERIA DONNA MENGA SRL (Codice progetto X5OMH37) - con sede legale in via Colonnello A. Costadura n. 3 - 73100 – Lecce, cod.fisc. e P.IVA 04813090752 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:

Importo totale in Attivi Materiali	€ 1.431.497,60
Esercizio finanziario 2021	€ 1.431.497,60

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.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale e comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta regionale, è 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

**La Dirigente della Sezione Competitività
e Ricerca dei Sistemi Produttivi**

Gianna Elisa Berlingiero

Il sottoscritto Direttore di Dipartimento ai sensi dell'art. 18, comma 1, Decreto del Presidente della Giunta regionale 31 luglio 2015, n. 443 e ss.mm.ii., non ravvisa la necessità di esprimere sulla proposta di deliberazione osservazioni

Il Direttore di Dipartimento

**Sviluppo Economico, Innovazione, Istruzione,
Formazione e Lavoro**

Domenico Laforgia

L' Assessore allo Sviluppo Economico

Alessandro Delli Noci

LA GIUNTA REGIONALE

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore allo Sviluppo Economico;
Viste le sottoscrizioni apposte in calce alla proposta di deliberazione;
 A voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- di prendere atto delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e che qui si intendono integralmente riportate;
- di prendere atto della relazione istruttoria predisposta dalla Società Puglia Sviluppo S.p.A., trasmessa in data 16.03.2021 prot. 4918/U, acquisita agli atti in data 17.03.2021 con prot. n. AOO_158/0003131, relativa all'analisi e valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa proponente MASSERIA DONNA MENGA SRL (Codice progetto X5OMH37) - con sede legale in via Colonnello A. Costadura n. 3 - 73100 - Lecce, cod.fisc. e P.IVA 04813090752 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 € 3.181.105,78, comportante un onere a carico della finanza pubblica di € 1.431.497,60 per Attivi Materiali, conclusasi con esito positivo ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante (Allegato A);
- 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 MASSERIA DONNA MENGA SRL, per un importo complessivo in Attivi Materiali di € 3.181.105,78, comporta un onere a carico della finanza pubblica di € 1.431.497,60 per Attivi Materiali e con la previsione di realizzare, nell'esercizio a regime, un incremento occupazionale non inferiore a n. 8,00 unità lavorative (ULA) come di seguito specificato:

SINTESI INVESTIMENTI MASSERIA DONNA MENGA SRL			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI (AZIONE 3.3)	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	47.500,00	47.500,00	21.375,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	80.000,00	80.000,00	36.000,00
Suolo aziendale	150.000,00	142.333,90	64.050,26
Opere murarie e assimilate	2.601.111,59	2.561.875,52	1.152.843,98
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	349.396,36	349.396,36	157.228,36
TOTALE ATTIVI MATERIALI	3.228.007,95	3.181.105,78	1.431.497,60
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	3.228.007,95	3.181.105,78	1.431.497,60

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c - Azione 3.3 (Attivi Materiali)	1.431.497,60
TOTALE AGEVOLAZIONE	1.431.497,60

Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME E PER N. 3 ESERCIZI SUCCESSIVI	VARIAZIONE
0,00	8,00	8,00

4. di esprimere l'indirizzo all'approvazione del progetto definitivo presentato dall'impresa proponente MASSERIA DONNA MENGA SRL (Codice progetto X5OMH37) - con sede legale in via Colonnello A. Costadura n. 3 - 73100 – Lecce, cod.fisc. e P.IVA 04813090752 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:

Importo totale in Attivi Materiali	€ 1.431.497,60
Esercizio finanziario 2021	€ 1.431.497,60

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.

Il Segretario Generale della Giunta
GIOVANNI CAMPOBASSO

Il Presidente della Giunta
RAFFAELE PIEMONTESE

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

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:

MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.

(piccola impresa)

<i>Atto di ammissione dell'istanza di accesso</i>	<i>AD n. 2302 del 23/11/2018</i>
<i>Comunicazione regionale di ammissione alla presentazione del progetto definitivo</i>	<i>prot. n. AOO_158/0011128 del 26/11/2018</i>
<i>Investimento proposto da Progetto Definitivo</i>	<i>€ 3.234.119,48</i>
<i>Investimento ammesso da Progetto Definitivo</i>	<i>€ 3.181.105,78</i>
<i>Agevolazione richiesta</i>	<i>€ 1.452.693,75</i>
<i>Agevolazione concedibile</i>	<i>€ 1.431.497,60</i>
<i>Incremento occupazionale</i>	<i>+ 8 ULA</i>
<i>Localizzazione investimento: Località Donna Menga – 73048 – Nardò (LE)</i>	



BERLINGERIO
 GIANNA ELISA
 21.03.2021
 21:56:44 UTC

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37**INDICE**

PREMESSA	3
1. VERIFICA DI DECADENZA.....	4
1.1. Tempistica e modalità di Trasmissione della Domanda.....	4
1.2. Completezza della Documentazione.....	4
1.3. Conclusioni	7
2. PRESENTAZIONE DELL'INIZIATIVA.....	7
2.1. Il Soggetto Proponente	7
2.2. Sintesi dell'iniziativa	9
2.3. Cantierabilità dell'iniziativa	10
2.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa.....	10
2.3.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa	12
2.3.3 Valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti	14
2.4. Miglioramento dell'offerta turistica territoriale verso obiettivi di	
destagionalizzazione dei flussi turistici.....	14
2.5. Analisi dei requisiti previsti dall'art. 4 comma 13 dell'Avviso per il miglioramento	
degli edifici	15
3. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ATTIVI MATERIALI E	
IMMATERIALI	15
3.1 Ammissibilità, pertinenza e congruità dell'investimento e delle relative spese	15
4. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ACQUISIZIONE DI	
SERVIZI DI CONSULENZA	33
5. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA.....	33
5.1 Dimensione del beneficiario	33
5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa	34
5.3 Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti.....	36
6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE.....	38
7. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI EFFETTUATE IN SEDE DI AMMISSIONE ALLA FASE	
ISTRUTTORIA	38
8. INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA	40
9. CONCLUSIONI	41
<i>Dati riepilogativi:</i>	41

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37**PREMESSA**

L'istanza di accesso avanzata dall'impresa Masseria Donna Menga S.r.l., trasmessa telematicamente in data 07 giugno 2018, alle ore 13:21, è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 2302 del 23/11/2018.

L'investimento ammesso è di seguito sintetizzato:

- Acquisizione, recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia della masseria denominata "Donna Menga", al fine di realizzare una struttura alberghiera a 4 stelle composta da 22 camere per 44 posti letto.
- Codice ATECO: **55.10.00** "Alberghi e strutture simili".
- Sede iniziativa: Località Donna Menga – 73048 – Nardò (LE)
- Investimento e agevolazioni:

SINTESI INVESTIMENTI MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI (AZIONE 3.3)	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMISSIBILE (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	47.500,00	47.500,00	21.375,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	153.000,00	153.000,00	68.850,00
Suolo aziendale	150.000,00	150.000,00	67.500,00
Opere murarie e assimilate	2.589.398,33	2.559.398,33	1.151.729,25
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	288.310,00	288.310,00	129.739,50
TOTALE ATTIVI MATERIALI	3.228.208,33	3.198.208,33	1.439.193,75
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	3.228.208,33	3.198.208,33	1.439.193,75

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali)	1.439.193,75
TOTALE AGEVOLAZIONE	1.439.193,75

- Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
0,00	8,00	8,00

Con nota del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO_158/0011128 del 26/11/2018, 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 26/11/2018.

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

Investimenti proposti	progetto definitivo (A)	investimento ammesso da istanza di accesso (B)	Differenza (A) – (B)
Attivi materiali	€ 3.228.208,33	€ 3.198.208,33	€ 30.000,00
TOTALE	€ 3.228.208,33	€ 3.198.208,33	€ 30.000,00

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Il progetto proposto e indicato in sede di Sezione 1 del progetto definitivo (proposta di progetto definitivo) prevede un investimento coerente in termini di costi e contenuti rispetto all'istanza di accesso ammessa con AD n. 2302 del 23/11/2018. La differenza di € 30.000,00 fa riferimento all'importo ritenuto non ammissibile in fase di istanza di accesso, relativo al sovrapprezzo sostenuto dall'impresa per l'acquisto dell'immobile avvenuto oltre il termine stabilito dal contratto preliminare di compravendita.

In sede di Sezione 2 del progetto definitivo, l'importo dell'investimento proposto è pari a € 3.228.307,95, mentre la somma dei preventivi e dei computi metrici inviati restituisce l'importo di € 3.234.119,48, superiore all'importo massimo ammissibile determinato con il suddetto AD n. 2302.

Ai fini della valutazione del piano dei costi per l'investimento in Attivi Materiali, si è tenuto conto di quest'ultimo importo, fermo restando che, ai sensi della normativa vigente, un incremento di costo da parte dell'impresa non può comportare ulteriore onere a carico della finanza pubblica oltre quello massimo già determinato con AD n. 2302 del 23/11/2018.

L'investimento è inquadrato nella tipologia di cui alla lett. d), comma 1 dell'art. 4 dell'Avviso Pubblico, *"consolidamento, restauro e risanamento conservativo di edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni al fine della trasformazione dell'immobile in strutture alberghiere aventi capacità ricettiva non inferiore a n. 7 camere, rientrante nelle attività di cui ai codici ATECO 2007 "55.10"*.

Relativamente alla promozione dell'occupazione, la società prevede di occupare a regime un numero di ULA pari a 8, di cui 4 ULA donne, relative al programma di investimenti PIA Turismo proposto, confermando le previsioni dell'istanza di accesso.

1. VERIFICA DI DECADENZA

1.1. Tempistica e modalità di Trasmissione della Domanda

La proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 18/01/2019, alle ore 13:22, 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 (26/11/2018).

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal Sig. Giuseppe Cesario Calò, in qualità di legale rappresentante e 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).

1.2.1 Verifica del potere di firma

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal Sig. Giuseppe Cesario Calò, in qualità di legale rappresentante e amministratore unico dell'impresa, come da poteri conferitigli con atto del 25/07/2016, così come si evince dalla DSAN CCIAA del 18/01/2019, confermata da visura del 29/01/2021.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

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 della ristrutturazione generale della masseria esistente, con lo scopo di recuperare l'immobile e trasformarlo nel rispetto dei suoi caratteri tipologici e paesaggistici al fine di attivare una struttura alberghiera con classificazione a 4 stelle, dotata di servizi funzionali quali centro benessere, piscina, bar, ristorante e in grado di attirare un flusso turistico nazionale e internazionale di fascia medio alta.

Ai fini della determinazione del valore della produzione, l'impresa, attualmente inattiva, ha considerato un'applicazione di prezzi tipici di un albergo a 4 stelle, differenziando il costo del pernottamento a seconda della stagione (alta, media e bassa) e tenendo conto delle relative percentuali di occupazione delle camere. L'impresa stima nell'esercizio a regime (2024) un fatturato di circa 900 mila euro.

- La società Masseria Donna Menga S.r.l. è stata costituita in data 25/07/2016, è iscritta al n. 04813090752 del Registro delle Imprese di Lecce dal 09/08/2016 ed ha sede legale in via F. De Mura, n. 40, Lecce (LE). L'oggetto sociale è ampio e ricomprende la gestione di alberghi, ristoranti, villaggi turistici, stabilimenti balneari, campeggi ed aree attrezzate per roulotte, agriturismo, esercizi per la somministrazione di cibi e bevande facenti parte dei sistemi turistici locali. La società è stata costituita con lo scopo di realizzare e gestire la struttura ricettiva 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 € 3.234.119,48, ammissibile per € 3.181.105,78. L'impresa, inoltre, specifica la propria capacità produttiva prevedendo un tasso medio di occupazione delle camere del 95% in alta stagione, 75% in media stagione e 65% in bassa stagione con l'applicazione di un prezzo giornaliero, rispettivamente, di € 280,00, € 200,00 ed € 100,00.
- L'impresa ha presentato un piano finanziario di copertura degli investimenti, prevedendo esclusivamente un apporto di nuovi mezzi propri per € 1.800.000,00 e agevolazioni richieste per € 1.452.693,75. Rispetto all'istanza di accesso, l'impresa ha sostituito il finanziamento bancario originariamente previsto con ulteriore apporto di mezzi propri che, pertanto, passano da € 500.000,00 a € 1.800.000,00.

L'apporto di mezzi propri è supportato da un verbale di assemblea ordinaria del 09/01/2019, riportato a pag. 7 e 8 del registro dei verbali, che prevede un apporto complessivo di € 660.000,00, pertinente con il programma di investimenti PIA Turismo per € 500.000,00 (su un totale di mezzi finanziari previsti per € 660.000,00), così come specificato nel successivo verbale del 01/02/2021, con cui si prevede l'ulteriore apporto di € 1.300.000,00. Si precisa che l'apporto di nuovi mezzi propri è indifferente ai soli fini della conferma dell'esito positivo del criterio di selezione n. 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e investimenti previsti).

- L'impresa, essendo una newco, attualmente ha un numero di ULA pari a 0,00. Attraverso l'investimento, l'impresa espone le ricadute occupazionali, prevedendo l'assunzione a regime di n. 8 ULA, di cui n. 4 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.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

1.2.4 Verifica di avvio del programma di investimenti

In sede di Sezione 2 del progetto definitivo, l'impresa dichiara l'avvio degli investimenti in data 16/01/2019. A seguito di aggiornamento del cronoprogramma, l'impresa indica quale data di avvio il 25/01/2019, corrispondente alla data di sottoscrizione del contratto di compravendita dell'immobile oggetto di investimento, registrato a Casarano il 31/01/2019 al n. 949 / 1T e trascritto a Lecce il 01/02/2019 ai n. 3941/3267.

Nel contratto, all'art. 3, le parti dichiarano che la caparra è stata restituita dalla parte venditrice alla parte acquirente per l'importo di € 59.999,99, coerentemente con quanto disposto nel contratto preliminare del 26/10/2017. Pertanto, il versamento della caparra non ha comportato l'avvio degli investimenti.

La data del 25/01/2019 è successiva alla data di ricevimento della comunicazione di ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo (26/11/2018), coerentemente con quanto previsto dalla normativa vigente.

Inoltre, nell'ambito della documentazione prodotta non si rileva la presenza di ulteriori ordini, contratti o preventivi dei fornitori sottoscritti per accettazione dall'impresa proponente o altri titoli determinanti ai fini dell'avvio dell'investimento.

Pertanto, la data di avvio degli investimenti è il 25/01/2019, corrispondente alla data di stipula del contratto di compravendita suddetto.

La conclusione dell'investimento è prevista in data 30/11/2022, con entrata a regime in data 01/04/2023, secondo il seguente cronoprogramma:

GANNT DEGLI INVESTIMENTI	2019				2020			
	I trim.	II trim.	III trim.	IV trim.	I trim.	II trim.	III trim.	IV trim.
studio di fattibilità								
Progettazione e direzione lavori								
Suolo aziendale								
opere murarie ed assimilate								
Macchinari, impianti, attrezzature e arredi								
programmi informatici								

Pertanto, l'anno a regime previsto convenzionalmente è il 2024, coincidente con quanto indicato dall'impresa.

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:

- il programma di investimenti ammissibili è proposto da un'impresa singola di piccola dimensione ed è superiore al limite minimo di 1 milioni di euro e inferiore al limite massimo di 20 milioni di euro;
- l'entità delle agevolazioni concedibili, pari ad € 1.431.497,60, è inferiore al limite massimo concedibile per impresa, pari a 10 milioni di euro;
- l'impresa proponente è in regime di contabilità ordinaria essendo una S.r.l.;
- l'impresa non ha previsto interventi per acquisizione di Servizi di Consulenza e, pertanto, non ha richiesto la premialità;

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

- 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 25/07/2016, è iscritta al n. 04813090752 del Registro delle Imprese di Lecce dal 09/08/2016 ed ha sede legale in via F. De Mura, n. 40, Lecce (LE).

Alla data di presentazione dell'istanza di accesso, il capitale sociale della società era pari ad € 10.000,00, interamente versato e così suddiviso:

- Geoambiente S.r.l. - 51,00%;
- A.S. S.r.l. - 24,50%;
- Salento Immobiliare Professional S.r.l. - 24,50%.

Da verifiche effettuate su sistema Telemaco, è stata rilevata una variazione della compagine sociale in relazione alle sole quote di minoranza. In particolare, sono entrate nel capitale della società le imprese AS Partecipazioni S.r.l. e Puntozero S.r.l. che hanno acquisito l'intera partecipazione di A.S. S.r.l. e parte della partecipazione di Salento Immobiliare Professional S.r.l. Alla data del 29/01/2021, il capitale sociale è stato incrementato in € 100.000,00, interamente versato e così suddiviso:

- Geoambiente S.r.l. - 51,00%;
- Salento Immobiliare Professional S.r.l. - 17,795%;
- AS Partecipazioni S.r.l. - 17,795%;
- Puntozero S.r.l. - 13,41%.

Trattandosi di variazione delle quote sociali di minoranza, la circostanza non ha impatto né sui requisiti di accesso né sulla dimensione d'impresa.

Il Legale Rappresentante, nonché amministratore unico, è il Sig. Calò Giuseppe Cesario, così come si evince dalla DSAN di iscrizione alla CCIAA di Lecce, confermata da visura del 29/01/2021.

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

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

L'oggetto sociale è ampio e ricomprende la gestione di alberghi, ristoranti, villaggi turistici, stabilimenti balneari, campeggi ed aree attrezzate per roulotte, agriturismi, esercizi per la somministrazione di cibi e bevande.

Ai fini del funzionamento della struttura, l'impresa prevede l'assunzione a regime di n. 8 ULA per le mansioni di seguito specificate:

- n. 2 impiegati al servizio reception di cui due donne;
- n. 2 impiegati al servizio facchinaggio;
- n. 2 impiegati a servizio della spa di cui 2 donne;
- n. 2 bagnini;
- n. 8 impiegati a servizio tra il bar e la ristorazione di cui 4 donne.

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.

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

GEOAMBIENTE S.R.L., controllante di Masseria Donna Menga S.r.l. (importi in €)	2018	2019
Patrimonio Netto	1.825.834,00	2.087.800,00
Capitale	98.800,00	98.800,00
Riserva Legale	28.880,00	28.880,00
Altre Riserve	1.997.909,00	1.709.437,00
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-11.282,00	- 8.883,00
Utili/perdite portate a nuovo	0,00	0,00
Utile dell'esercizio	-288.473,00	259.566,00

La perdita del primo esercizio è interamente assorbita dalle riserve senza che venga intaccato il capitale sociale. Il secondo esercizio, invece, si chiude con un risultato netto positivo. Pertanto, l'impresa non è in difficoltà.

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

Impresa: GEOAMBIENTE S.R.L., controllante di Masseria Donna Menga S.r.l.	Verifica
<i>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</i>	Sia l'impresa controllante sia l'impresa proponente risultano vigenti come da prospetto di vigenza del 22/02/2021
<i>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</i>	Dall'ultimo Bilancio approvato non si rilevano "aiuti per imprese in difficoltà"

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

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

- Visura Aiuti (id. visura 10758425 del 22/02/2021): *Per il beneficiario indicato nella richiesta, non risultano aiuti individuali con data di concessione compresa nel periodo di riferimento;*
- Visura Deggendorf (id. visura 10758431 del 22/02/2021): *Si accerta che il soggetto beneficiario, identificabile tramite il codice fiscale 04813090752, 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, confermando le previsioni dell'istanza di accesso, prevede un intervento di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia della masseria denominata "Donna Menga", al fine di realizzare una struttura alberghiera a 4 stelle composta da 22 camere e servizi funzionali, tra cui un centro benessere e una piscina esterna.

L'impresa inquadra l'investimento nella tipologia di cui alla lett. d), comma 1 dell'art. 4 dell'Avviso Pubblico, "consolidamento, restauro e risanamento conservativo di edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni al fine della trasformazione dell'immobile in strutture alberghiere aventi capacità ricettiva non inferiore a n. 7 camere, rientrate nelle attività di cui ai codici ATECO 2007 "55.10".

La circostanza è motivata dall'impresa in sede di relazione tecnica del 04/05/2018 firmata digitalmente dal tecnico incaricato Ing. Cataldo Russo ed in sede di sezione 2 del progetto definitivo. In particolare, l'impresa afferma che gli interventi in oggetto non alterano o modificano sagome, volumetrie o superfici utili dei fabbricati esistenti e sono finalizzate al recupero e valorizzazione funzionale del complesso.

Ai fini di una migliore funzionalità della struttura, sulla base di quanto affermato in sede di relazione tecnica a firma del progettista incaricato, sono previsti modesti interventi di ampliamento, ricavati in spazi interrati, non percepibili dall'esterno, tali da non alterare le caratteristiche planivolumetriche del fabbricato storico. In detti spazi saranno allocati un'area umida SPA, una cucina e un deposito.

L'intervento proposto, oltre all'acquisto dell'immobile, prevede, come innanzi detto, la realizzazione di n. 22 camere per n. 44 posti letto e servizi funzionali quali una sala meeting, un centro benessere, una piscina scoperta, un ristorante all'aperto e parcheggi a servizio della struttura.

Il complesso edilizio si sviluppa su un corpo di fabbrica composto da piano terra e piano primo. Il piano primo occupa solo una parte della superficie della masseria.

In generale, l'intervento prevede al piano terra l'allocazione delle camere e dei servizi comuni quali il ristorante interno e la reception e la piccola sala riunioni/meeting. Il piano terra ospita anche il livello superiore del centro benessere che si articola anche al piano interrato dove è presente la parte "umida" dello stesso.

Il piano primo, invece, è esclusivamente destinato alla ricettività. Completano l'investimento gli spazi esterni destinati a piscina, ristorante all'aperto e parcheggi.

In dettaglio, la struttura ricettiva da realizzare è articolata come segue:

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

- piano interrato dove è prevista la realizzazione di:
 - un vano con accesso indipendente per mezzo di apposita rampa di servizio, collegato direttamente al vano cucina del piano terra per mezzo di un montacarichi. Il vano ospita n. 2 depositi, gli spogliatoi per il personale e due vani tecnici destinati a ospitare la centrale idrica, compresi i bollitori per l'acqua sanitaria proveniente dal sistema di captazione solare termico posto sulle terrazze di copertura e il serbatoio dell'acqua potabile;
 - zona "umida" (piscina idromassaggio, bagno turco e sauna) del centro benessere che si articola, come innanzi detto, anche al piano terra;

- piano terra dove è prevista l'allocazione di:
 - hall/reception;
 - sala meeting/riunioni;
 - ristorante;
 - cucina, collegata con il suddetto montacarichi al vano deposito principale del piano interrato;
 - una piccola stanza (nei pressi della corte interna) per la preparazione di conserve e marmellate ad uso dei fruitori e degli ospiti;
 - zona relax, box trattamenti, servizi igienici e punto reception SPA manager del centro benessere, la cui parte "umida" è allocata al piano interrato;
 - n. 15 camere, di cui n. 2 destinate a persone diversamente abili;

- piano primo dove è prevista la realizzazione di n. 7 camere;

- area esterna dove è prevista la realizzazione di:
 - una piscina. La piscina sarà realizzata in un punto attualmente privo di vegetazione arborea e perimetrato da un recinto in pietra di Corsi di antica costruzione. Negli immediati pressi della piscina è prevista la realizzazione del locale macchine/filtri totalmente interrato. Le superfici immediatamente attorno alla vasca saranno pavimentate con pietra di Corsi, mentre le aree residuali del giardino saranno a prato naturale;
 - del ristorante all'aperto;
 - sistemazione dei giardinetti e delle aiuole esistenti, implementando ed integrando le specie vegetali con essenze di tipo mediterraneo;
 - aree a parcheggio destinato agli ospiti, delimitate da cordolo in pietra e con pavimentazione drenante, perimetrali rispetto alla struttura.

2.3 Cantierabilità dell'iniziativa

2.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa

L'immobile oggetto d'investimento è situato nel territorio del Comune di Nardò (LE), in Località Donna Menga ed è identificato catastalmente al foglio di mappa n. 17, p.lle particelle 24, 25, 26, 27, 28, 223, 611.

L'immobile oggetto d'investimento è nella disponibilità della Masseria Donna Menga S.r.l. in forza di atto di compravendita del 25/01/2019 stipulato con i soggetti proprietari, registrato a Casarano il 31/01/2019 al n. 949/1T e trascritto a Lecce il 01/02/2019 ai nn. 3941/3267.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

L'atto di compravendita segue il contratto preliminare di compravendita immobiliare del 26/10/2017, registrato a Casarano il 31/10/2017 al n. 8613/1T e trascritto a Lecce il 06/11/2017. Il contratto è relativo all'acquisto da parte dell'impresa proponente della piena proprietà del complesso immobiliare costituito da un fondo rustico in agro di Nardò, in Contrada Donna Menga, avente un'estensione complessiva di circa ettari dodici e are trentadue con entrostante fabbricato esistente.

Nell'atto di compravendita, all'art. 3, le parti dichiarano che la caparra è stata restituita dalla parte venditrice alla parte acquirente per l'importo di € 59.999,99, coerentemente con quanto disposto nel contratto preliminare del 26/10/2017.

L'impresa ha prodotto la perizia a firma dell'Ing. Cataldo Russo, giurata presso il Tribunale di Lecce in data 10/01/2019, il quale, oltre a descrivere gli elementi urbanistici e il procedimento amministrativo avviato, attesta che *"la destinazione d'uso e le caratteristiche tipologiche del programma attuativo previsto dalla soc. Masseria Donna Menga S.r.l., teso alla realizzazione della struttura ricettiva in agro di Nardò, località omonima, ai sensi della Legge Regionale 20/98, per tramite del citato progetto, risulta essere tecnicamente compatibile con l'immobile in oggetto, gli elaborati progettuali presentati e con l'iter amm.vo svolto sinora. Che pertanto si attesta, coerentemente con il percorso amm.vo avviato, il rispetto dei vigenti vincoli edilizi, urbanistici e di corretta destinazione d'uso dell'immobile stesso"*.

In data 26/11/2019, il Consiglio Comunale di Nardò, con propria Deliberazione n. 68, ha approvato, ai sensi della L.R. n. 20/1998, il progetto di ristrutturazione della masseria "Donna Menga" per la realizzazione di una struttura turistica ricettiva.

Con nota PEC del 22/04/2020, acquisita al prot. del Comune di Nardò al n. 16986 del 23/04/2020, la Sezione Turismo della Regione Puglia ha comunicato il rilascio del competente parere favorevole alla trasformazione della Masseria "Donna Menga" e cambio di destinazione in struttura ricettiva ex art. 4, comma 1 della L.r. n. 11/99 (strutture alberghiere), ai sensi della L.r. n. 20/98.

In data 03/08/2020, il Consiglio Comunale di Nardò, con propria Deliberazione n. 34, ha espresso la volontà di avvalersi della nuova disposizione normativa relativa alla L.R. n. 20/98 secondo cui è possibile consentire le attività progettuali, già precedentemente approvate con proprio atto n. 68 del 26/11/2019 in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi della L.R. n. 20/98, senza necessità di approvazione regionale.

In data 02/11/2020, il Dirigente dello Sportello Unico Edilizia e il Responsabile del Procedimento del Comune di Nardò hanno sottoscritto l'avviso di rilascio del permesso di costruire a condizione che l'impresa versi gli oneri di concessione.

In data 08/02/2021, è stato rilasciato all'impresa il permesso di costruire n. 50 per eseguire i lavori di ristrutturazione della masseria "Donna Menga", altresì denominata "Donna Domenica", e per realizzare una struttura turistico-ricettiva (alberghiera), il cui complesso masserizio è situato su strada comunale omonima e comprende in Catasto le particelle 24, 25, 26, 27, 28, 223, 611 del Foglio 17.

Il permesso di costruire si conclude con la seguente prescrizione: *L'approvazione del tipo di frazionamento da parte dei competenti Uffici catastali, da cui devono scaturire le aree da*

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

cedere gratuitamente al Comune per standard urbanistici come da progetto approvato con deliberazione di C.C. n. 68/2019, nonché la sottoscrizione, registrazione e trascrizione del relativo atto di cessione, devono avvenire prima del rilascio del provvedimento unico autorizzativo da parte del SUAP competente.

L'intervento può avere inizio in forza di Permesso di Costruire n. 50 del 08.02.2021 regolarmente rilasciato dal Comune di Nardò fermo restando il rispetto di condizioni e prescrizioni particolari in esso contenute, tenuto conto che l'impresa ha provveduto alla trasmissione in data 10/02/2021 del frazionamento suddetto.

Ad ogni buon conto, in sede di rendicontazione delle spese, l'impresa dovrà dare evidenza della porzione di suolo ceduta al Comune al fine di verificarne l'eventuale pertinenza con il programma di investimenti proposto. Si precisa che l'estensione complessiva dei terreni è di circa 120.000 mq mentre l'area di intervento interessa 34.000,00 mq. In particolare, nella perizia giurata di stima del valore del suolo, l'Ing. Cataldo Russo si sofferma esclusivamente sul solo suolo aziendale.

Relativamente al regime vincolistico insistente sull'area oggetto di investimento, in fase di istanza di accesso, l'Autorità Ambientale segnalava quanto segue:

- ✓ **PPTR:** l'area in oggetto risulta interessata da vincoli paesaggistici rivenienti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e che pertanto, prima della sua realizzazione, l'intervento dovrà essere sottoposto alla procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica di cui all'art. 91 delle NTA del PPTR, di competenza comunale.
- ✓ **Acque meteoriche:** per quanto riguarda la previsione di realizzare un impianto di raccolta delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici esterne non piantumate, 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.

Relativamente alla prescrizione relativa al PPTR, il Permesso di Costruire n. 50 del 08/02/2021 rilasciato dal Comune di Nardò cita espressamente l'Autorizzazione paesaggistica n. 173 del 19/09/2019 con cui si concede a specifiche condizioni la compatibilità paesaggistica come previsto dall'art. 91 del PPTR Puglia e dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii.

Relativamente alla prescrizione relativa alla realizzazione dell'impianto di raccolta delle acque meteoriche, l'impresa, con DSAN del legale rappresentante ne ha confermato la realizzazione, con l'impegno di adempiere a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 26 del 9 dicembre 2013 alla conclusione dell'investimento e, pertanto, prima della messa in esercizio della struttura.

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

2.3.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa

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

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

In particolare, di seguito vengono elencati gli accorgimenti segnalati nella fase precedente e le azioni finalizzate al recepimento da parte dell'impresa, la quale descrive tali azioni nella:

- sezione 2 del progetto definitivo (punti 4, 6);
- relazione tecnica di progetto sottoscritta digitalmente dall'Ing. Cataldo Russo (punti 1, 2, 3, 5, 7).

N.	Prescrizioni/accorgimenti segnalati dall'Autorità Ambientale	Azioni/accorgimenti recepiti dall'impresa proponente
1)	realizzazione di un sistema di raccolta e recupero delle acque meteoriche per usi irrigui	l'impresa conferma la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche di seconda pioggia, al fine di un utilizzo per scopi irrigui delle aree esterne destinate a verde. L'impresa afferma che l'impianto sarà composto da due serbatoi interrati in PVC, aventi ognuno la capacità di 10 mc, per la raccolta delle acque meteoriche rinvenienti dalle terrazze della masseria. La circostanza trova conferma nel computo metrico a firma dell'Ing. Cataldo Russo.
2)	realizzazione di un impianto fitodepurativo posto a valle della vasca Imhoff	l'impresa conferma la realizzazione di un impianto fognante per la raccolta e il trattamento dei reflui. La rete di smaltimento sarà realizzata con tubazioni in PVC della serie pesante poste in opera sotto pavimento con pendenza di circa l'1,5% per la parte interna e poste interrate per la parte esterna. I reflui saranno convogliati fino all'impianto di trattamento costituito da fossa Imhoff e sub-irrigazione finale. La circostanza trova conferma nel computo metrico a firma dell'Ing. Cataldo Russo.
3)	utilizzo esclusivo di essenze autoctone come l'olivo, il fico, il leccio e le piante tipiche della macchia mediterranea	l'impresa prevede di sistemare i giardinetti e le aiuole esistenti implementando ed integrando le specie vegetali di tipo mediterraneo. La circostanza trova conferma nel computo metrico a firma dell'Ing. Cataldo Russo.
4)	utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi idrici (scarichi wc a doppio pulsante e rubinetterie di tipo eco a flusso compensato)	l'impresa conferma l'adozione di sistemi di razionalizzazione del consumo delle acque, come ad esempio rubinetterie a controllo di flusso e scarichi a doppio pulsante.
5)	realizzazione di impianto fotovoltaico e di impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria	<p>a) l'impresa prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico posizionato sulle terrazze di copertura. I pannelli saranno posti a pendenza zero al fine di minimizzare l'impatto ed a renderli invisibili dalle aree contermini. La circostanza trova conferma nel computo metrico a firma dell'Ing. Cataldo Russo.</p> <p>b) è prevista l'installazione di un sistema di produzione di acqua calda sanitaria (ACS) a mezzo di pannelli solari termici del tipo forzato. I pannelli saranno posizionati sulla copertura della masseria contenuti al di sotto del parapetto in modo da non essere visibili all'esterno. I serbatoi di accumulo, invece, saranno posizionati all'interno dei vani tecnici dai quali partiranno le</p>

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

N.	Prescrizioni/accorgimenti segnalati dall'Autorità Ambientale	Azioni/accorgimenti recepiti dall'impresa proponente
		tubazioni che distribuiranno l'ACS a tutte le utenze della struttura. La circostanza trova conferma nel computo metrico a firma dell'Ing. Cataldo Russo.
6)	adozione del Protocollo ITACA PUGLIA e conseguimento del Certificato di Sostenibilità di cui all'art. 9 della L.R. 13/2008 con almeno punteggio 2	l'impresa conferma che l'intervento raggiungerà un punteggio pari ad almeno 2 nell'ambito del Protocollo ITACA, attraverso le azioni nel seguito meglio descritte.
7)	utilizzo di materiali lapidei di provenienza locale e di tecniche costruttive tradizionali	l'impresa conferma l'uso prevalente di materiali orientati alla sostenibilità ambientale, costituiti, a titolo esemplificativo, da: <ul style="list-style-type: none"> • pietra di Corsi per le coperture dei fabbricati, pavimentazioni, cordoli e i livellini di coronamento, alternata a pietra di Soletto per la pavimentazione degli spazi esterni; • materiali in pietra naturale; • legno per infissi e porte interne, costituiti da porta-finestra con vetri di sicurezza basso-emissivi e pannello bugnato di base.

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

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

2.3.3 Valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti

Il programma di investimenti proposto prevede il recupero, la riqualificazione e ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente abbandonato, utilizzando tecniche locali e materiali ad alta sostenibilità ambientale. L'intervento, secondo quanto sostenuto dall'impresa, consentirà di creare una struttura in grado di migliorare qualitativamente l'offerta turistica. Inoltre, al fine di legare l'intervento alla tradizione agricola locale, l'impresa ha espressamente previsto la realizzazione di un laboratorio aperto ai turisti, finalizzato ad attività connesse con la preparazione di pietanze, marmellate, decotti ecc. con l'ausilio di prodotti, verdure ed essenze coltivate in loco.

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

Il programma di investimenti proposto è orientato alla destagionalizzazione dell'attività turistica in quanto prevede un periodo di apertura della struttura per tutto l'anno solare, in ragione della presenza del centro benessere che può rappresentare un elemento di attrazione di flussi turistici fuori stagione.

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

In sede di Sezione 2 del progetto definitivo, l'impresa dichiara che l'intervento è stato progettato in maniera tale da ottenere il punteggio 2 del sistema di certificazione di sostenibilità ambientale di cui alla Legge 13/2008 – Protocollo ITACA, grazie alle seguenti azioni:

- realizzazione di impianti ad alta efficienza energetica, anche con ricorso a fonti rinnovabili (fotovoltaico e solare termico). L'impianto fotovoltaico dovrà essere dimensionato esclusivamente per autoconsumo;
- razionalizzazione del consumo delle acque attraverso l'uso di rubinetterie a controllo di flusso e scarichi a doppio pulsante;
- realizzazione di impianto di condizionamento del tipo ad espansione diretta, costituito da ventilconvettori come terminali interni, e refrigeratori in pompa di calore come generatore termico. La gestione della temperatura dell'ambiente può avvenire anche in modalità remota tramite un termostato ambiente di tipo elettronico dotato di sonda aria. In tal modo è possibile monitorare la funzionalità dell'impianto disabilitando la climatizzazione negli ambienti in cui non è rilevata presenza di persone;
- utilizzo di apparecchi per il condizionamento di tipo inverter in classe A o superiore;
- recupero delle acque meteoriche al fine di garantire l'irrigazione delle aree esterne;
- applicazioni a carattere domotico, quali il blocco dell'impianto di climatizzazione al momento delle aperture degli infissi delle camere;
- utilizzo di corpi illuminanti sia interni che esterni del tipo a LED;
- compatibilmente con la tutela delle valenze storico architettoniche del sito, gli infissi saranno dotati di sistemi con vetro basso emissivo e doppia camera.

L'impresa, in sede di Sezione 2 del progetto definitivo afferma che l'applicazione del Protocollo ITACA favorirà anche l'ottenimento di una classe energetica B e di un livello prestazionale di raffrescamento di classe III, coerentemente con i requisiti minimi richiesti dall'Avviso Pubblico.

Al fine del superamento delle barriere architettoniche, il progetto prevede la piena fruizione degli spazi comuni a piano terra e l'accesso ai diversi livelli della struttura grazie alla presenza dell'ascensore appositamente predisposto per le persone diversamente abili, cui sono specificatamente destinate due camere.

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

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

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

Gli investimenti in attivi materiali proposti dall'impresa, sulla base dei computi metrici e preventivi presentati, prevedono l'acquisto dell'immobile comprensivo del suolo e la realizzazione di opere finalizzate al recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente al fine di attivare una struttura alberghiera a 4 stelle. L'intervento prevede la realizzazione di:

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

- scavi;
- murature e solai;
- intonaci, tinteggiature;
- impermeabilizzazioni, isolanti e coibentazioni;
- pavimentazione e rivestimenti;
- infissi interni ed esterni, accessori e opere in ferro;
- opere murarie di sistemazione e miglioramento delle residenze turistiche esistenti;
- impianto idrico - fognario;
- impianto di climatizzazione;
- impianto elettrico e antincendio;
- impianto solare termico e fotovoltaico;
- impianto ascensore;
- impianto di raccolta, convogliamento e trattamento acque piovane;
- sistemazioni esterne;
- realizzazione "area SPA";
- acquisto di arredi per le camere, gli spazi esterni, le zone comuni e la SPA.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Di seguito si riporta l'articolazione del programma di investimenti proposto dall'impresa Masseria Donna Menga S.r.l.:

Investimenti Proposti per Attivi Materiali Masseria Donna Menga 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)	Ammontare ammissibile (€)	Note di inammissibilità
STUDI PRELIMINARI DI FATTIBILITA'						
studi preliminari di fattibilità	47.500,00	offerta Studio Giordano del 07/01/2019		NO	47.500,00	
TOTALE STUDI PRELIMINARI DI FATTIBILITA'	47.500,00					
STUDIO E PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA E DIREZIONE LAVORI						
studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori	80.000,00	Ing. Cataldo Russo del 19/12/2018		NO	80.000,00	
TOTALE STUDIO E PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA E DIREZIONE LAVORI	80.000,00					
SUOLO AZIENDALE						
Suolo aziendale	150.000,00		atto notarile di compravendita immobiliare del 29/01/2019	NO	142.333,90	non ammissibile la quota parte del maggior onere dovuto alla proroga del termine per la stipula del contratto definitivo
TOTALE SUOLO AZIENDALE	150.000,00					
OPERE MURARIE E ASSIMILATE						
Capannoni e fabbricati						
Acquisto masseria	437.000,00		atto notarile di compravendita immobiliare del 29/01/2019	NO	414.666,10	non ammissibile la quota parte del maggior onere dovuto alla proroga del termine per la stipula del contratto definitivo
Totale capannoni e fabbricati	437.000,00				414.666,10	
Opere edili						
Opere a rustico						
Rimozione, smaltimento, demolizioni	35.558,60				35.558,60	
Opere di scavo	56.949,59	Preventivo Igec del 03/01/2019 trasmesso in giugno 2019		NO	56.949,59	
Riempimento, vespai, massetti	55.216,65				55.216,65	
Opere di consolidamento volte	51.429,22				51.429,22	

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Tipologia spesa		Ammontare proposto (€)	ref. Preventivo allegato	eventuale ordine/contratto allegato (numero e data)	Fornitori che hanno rapporti di collegamento con la società richiedente (SI/NO)	Ammontare ammissibile (€)	Note di inammissibilità
Opere edili di fondazione e di spiccato		633.009,66				633.009,66	
Totale opere a rustico		832.163,72				832.163,72	
Finiture							
Pavimenti/Rivestimenti		181.023,36				181.023,36	
Intonaci		117.191,30				117.191,30	
Serramenti		89.713,67				89.713,67	
Porte interne e d'ingresso		40.269,48				40.269,48	
Totale Finiture		428.197,81				428.197,81	
Totale opere edili		1.260.361,53				1.260.361,53	
Opere di sistemazione esterna – Piscina							
Scavi e livellamenti		15.008,09				15.008,09	
Massetti e Pavimentazioni		100.849,55				100.849,55	
Recinzioni		83.783,08				83.783,08	
Piscina esterna		67.690,00				67.690,00	
Rastrelliera		2.417,50				2.417,50	
Impianto irrigazione		3.524,00				0,00	Voce di spesa duplicata
Sistemazione a verde		32.092,59	Prev. di Compost Natura S.r.l. del 13/07/2019			32.092,59	
Piscina SPA		19.250,00	Preventivo Sistemi Impianti 2000 S.r.l. (Sys Piscine) del 09/01/2019			19.250,00	
Totale Opere di sistemazione esterna – Piscina		324.614,81				321.090,81	
Impianti generali							
Ascensore		47.266,01	Prev. N. 1131 del 19/06/2019 di Irma Ascensori di Berlingeri Romolo		NO	47.266,01	
Climatizzazione-idrico		202.690,46			NO	193.242,96	ammissibile la minor spesa risultante dai computi metrici del 15/01/2019

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5
 Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Investimenti Proposti per Attivi Materiali Masseria Donna Menga S.r.l.						
Tipologia spesa	Ammontare proposto (€)	ref. Preventivo allegato	eventuale ordine/contratto allegato (numero e data)	Fornitori che hanno rapporti di collegamento con la società richiedente (SI/NO)	Ammontare ammissibile (€)	Note di inammissibilità
Irrigazione	18.415,29	Preventivo Igec del 03/01/2019 trasmesso in giugno 2019			18.415,29	sottoscritti dall'ing. Cataldo Russo, al netto del liquido antigelo anch'esso inammissibile
Elettrico	116.207,00					
Fotovoltaico	31.330,80					
Fognario	41.124,52					
Antincendio	49.417,70					
n. 210 plafoniere	15.120,00	Prev. 899 del 29/07/2019 di Fo.Rel S.r.l. e preventivo IGEC S.r.l.			5.077,80	Riconosciute per l'importo preventivato da IGEC S.r.l.
n. 11 Lampade di emergenza	805,00	Prev. 853 del 18/07/2019 di Fo.Rel S.r.l.			805,00	
Totale impianti generali	522.376,78					
Impianti piscina						
Piscina	14.250,00	Preventivo Sistemi Impianti 2000 S.r.l. (Sys Piscine) del 09/01/2019		NO	14.250,00	
pietra insuffiante (ABS)	3.240,00					
pietra insuffiante (marmo)	620,00					
impianto idromassaggio	3.680,00					
impianto cascata	1.600,00					
pompa di calore	5.370,00					
scambiatore di calore	920,00					
copertura isoterma	1.200,00					
Totale impianti piscina	30.880,00					
Impianti centro benessere						
doccia emozionale	5.290,00				5.290,00	
sauna	13.000,00				13.000,00	
bagno turco	13.700,00				13.700,00	
Totale impianti centro benessere	31.990,00				31.990,00	

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5
 Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37
 Investimenti Proposti per Attivi Materiali
 Masseria Donna Menga 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)	Ammontare ammissibile (€)	Note di inammissibilità
Totale Impianti generali	585.246,78				565.757,08	
TOTALE OPERE MURARIE E ASSIMILATE	2.607.223,12				2.560.018,12	
MACCHINARI IMPIANTI, ATTREZZATURE E ARREDI						
Attrezzature						
Attrezzatura per ristorazione	298,80				298,80	
n. 01 scaffale in acciaio 1200x400x2000	1.138,50				1.138,50	
n. 01 lavello entrata lavastoviglie	592,20				592,20	
n. 01 rubinetto con doccia	3.555,00				3.555,00	
n. 01 lavapiatti a capotte cesto 50x50	445,50				445,50	
n. 01 tavolo uscita lavaggio	215,10				215,10	
n. 01 pattumiera carrellata lt. 50	2.306,70				2.306,70	
n. 01 produttore di ghiaccio a cubetti	331,20				331,20	
n. 01 scaffale in acciaio 1500x400x2000	5.062,50				5.062,50	
n. 03 armadio refrigerato	1.014,30				1.014,30	
n. 01 tavolo armadio	542,70				542,70	
n. 01 pensile armadio con porte scorrevoli 1400x400x600	593,10	Prev. Giuseppe Perlangeli Service s.a.s.			593,10	
n. 01 lavabo 1 vasca su gambe e ripiano inferiore	164,70	di Mirco Amedeo Perlangeli 053 del 29/11/2018		NO	164,70	
n. 01 rubinetto miscelatore	657,00				657,00	
n. 01 pensile armadio con porte scorrevoli 2000x400x600	670,50				670,50	
n. 01 tavolo da lavoro su gambe con cassetto	1.125,00				1.125,00	
n. 01 affettatrice	1.503,00				1.503,00	
n. 01 combinato cutter taglia verdure con kit taglio	405,00				405,00	
n. 01 supporto in acciaio inox	2.826,00				2.826,00	
n. 01 abbattitore di temperatura	2.331,00				2.331,00	
n. 01 confezionatrice sottovuoto a campana	8.835,00				8.835,00	
n. 01 forno a convezione vapore elettrico	1.596,00				1.596,00	
n. 01 cappa d'aspirazione per forno elettrico 868x1323x240	675,00				675,00	
n. 01 supporto inox con rastrelliera						

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5
 Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Investimenti Proposti per Attivi Materiali Masseria Donna Menga 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)	Ammontare ammissibile (€)	Note di inammissibilità
n. 02 modulo neutro armadiato con cassettera	2.106,00				2.106,00	
n. 01 friggitrice elettrica a doppia vasca	2.797,20				2.797,20	
n. 01 griglia a gas a pietra lavica	1.980,00				1.980,00	
n. 01 piano cottura a 4 fuochi a gas su vano armadiato	2.907,00				2.907,00	
n. 01 cuocipasta elettrico a una vasca	2.952,00				2.952,00	
n. 01 cappa d'aspirazione in acciaio inox 3000x1100x450	1.618,20				1.618,20	
n. 01 aspiratore cassonato trifase	1.170,00				1.170,00	
n. 01 canalizzazione in lamiera zincata su misura	3.420,00				3.420,00	
n. 01 tavolo armadiato riscaldato su due fronti	1.591,20				1.591,20	
n. 01 sovrastruttura per tavolo a due piani	398,70				398,70	
n. 01 tavolo ad angolo su gambe con 2 ripiani	376,20				376,20	
n. 01 tavolo armadiato con scorrevoli su due fronti	1.298,70				1.298,70	
n. 01 rastrelliera per teglie gn su ruote	620,10				620,10	
n. 01 cella refrigerata 2090x1950x2350	3.509,10				3.509,10	
n. 01 impianto frigorifero ventilato	2.520,00				2.520,00	
n. 01 cella refrigerata 2220x2230x2430	5.139,90				5.139,90	
n. 01 impianto frigorifero ventilato	3.910,50				3.910,50	
n. 01 lavello 1 vasca e gocciolatoio	1.014,30				1.014,30	
n. 01 tavolo inox su gambe e ripiano con alzatina	414,00				414,00	
n. 01 bilico di pesatura 80kg	801,00				801,00	
n. 01 banco bar refrigerato	9.270,00				9.270,00	
n. 01 banco per macchina caffè	2.115,00				2.115,00	
n. 01 banco neutro con lavello	1.890,00				1.890,00	
n. 01 macchina da caffè a due gruppi	2.610,00				2.610,00	
n. 01 macinadossatore	405,00				405,00	
n. 01 lavabicchieri lavatazze con cesto tondo	1.935,00				1.935,00	
n. 22 minibar a compressione 40 lt	3.963,96				3.963,96	
Totale Attrezzature	99.616,86				99.616,86	
Arredi						

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5
 Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Investimenti Proposti per Attivi Materiali Masseria Donna Menga S.r.l.						
Tipologia spesa	Ammontare proposto (€)	ref. Preventivo allegato	eventuale ordine/contratto allegato (numero e data)	Fornitori che hanno rapporti di collegamento con la società richiedente (SI/NO)	Ammontare ammissibile (€)	Note di inammissibilità
Arredi camere						
n. 22 letti imbottiti mod. gerva con sommier tes. Art. epoca lino	20.900,00				20.900,00	
n. 22 panchette legno	4.400,00				4.400,00	
n. 44 comodini	6.160,00				6.160,00	
n. 22 armadi a due ante	26.400,00				26.400,00	
n. 22 scrittoi	7.700,00				7.700,00	
n. 22 materassi matrim.	7.700,00				7.700,00	
n. 88 guanciali	3.080,00				3.080,00	
n. 22 specchi mis.cm.80x180	3.300,00				3.300,00	
n. 28 sedie sfoderabili (sul preventivo sedie scrittoio)	2.520,00	Prev. Afos del 08/11/2018		NO	2.520,00	
n. 07 tavolini colazione	2.520,00				2.520,00	
n. 03 divani letto gemellare tes. Art. epoca lino	3.900,00				3.900,00	
n. 18 gazebo (n. 15 in area esterna camere ospiti p. t., n. 3 area esterna camere ospiti 1° p.)	18.000,00				18.000,00	
n. 44 lettini per esterno	9.680,00				9.680,00	
n. 22 tavolini per esterno - € 80 cad.	1.760,00				1.760,00	
n. 26 tende complete di oscurante – 800 cad. (in 4 camere ospiti le tende saranno doppie avendo una finestra in più)	20.800,00				20.800,00	
n. 22 tv tipo samsung 50"	10.978,00	Preventivo Stereodrom di Scozzi Luigi		NO	10.978,00	
n. 22 frigobar tipo indel b	7.700,00	Prev. Giuseppe Perlangeli Service s.a.s.			7.700,00	
n. 22 cassaforte tipo safe	5.060,00	di Mirco Amedeo Perlangeli 039 del 29/11/2018			5.060,00	
n. 22 apparecchio telefonico tipo panasonic	531,96	Preventivo Igec del 03/01/2019		NO	531,96	Ammissibile a condizione che sia fornito da produttore o rivenditore autorizzato

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5
 Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Tipologia spesa		Ammontare proposto (€)	ref. Preventivo allegato	eventuale ordine/contratto allegato (numero e data)	Fornitori che hanno rapporti di collegamento con la società richiedente (SI/NO)	Ammontare ammissibile (€)	Note di inammissibilità
Totale arredi camere		163.089,96				163.089,96	
Arredi parti comuni							
hall e reception							
n. 05 sedie sfoderabili (sul preventivo sedie scrittoio)		450,00	Prev. Afos del 08/11/2018		NO	450,00	
n. 08 divani 2 posti max fissi - € 900 cad.		7.200,00				7.200,00	
n. 1 tv tipo samsung 50"		499,00	Preventivo Stereodrom di Scozzi Luigi		NO	499,00	
Totale hall e reception		8.149,00				8.149,00	
cucina							
n. 01 apparecchio telefonico tipo panasonic.		24,18	Preventivo Igec del 03/01/2019		NO	24,18	Ammissibile a condizione che sia fornito da produttore o rivenditore autorizzato
Totale cucina		24,18				24,18	
direzione							
n. 01 apparecchio telefonico tipo panasonic		24,18	Preventivo Igec del 03/01/2019		NO	24,18	Ammissibile a condizione che sia fornito da produttore o rivenditore autorizzato
Totale direzione		24,18				24,18	
ristorante							
n. 15 tavoli quadrati- € 170 cad.		2.550,00				2.550,00	
n. 15 tavoli circolari- €170 cad.		2.550,00				2.550,00	
n. 02 tavoli circolare – 200 cad.		400,00	Prev. Afos del 08/11/2018		NO	400,00	
n. 120 sedie - € 90 cad.		10.800,00				10.800,00	
Totale ristorante		16.300,00				16.300,00	
Spa, piscina spa e cabine							
n. 03 sedie sfoderabili (sul preventivo sedie scrittoio) - € 90 cad.		270,00				270,00	
n. 01 reception spa		1.200,00	Prev. Afos del 08/11/2018		NO	1.200,00	
n. 10 chaise longue (area relax- tisaneseria)		6.900,00				6.900,00	
n. 04 lettini da massaggio		800,00				800,00	

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5
 Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Investimenti Proposti per Attivi Materiali Masseria Donna Menga S.r.l.						
Tipologia spesa	Ammontare proposto (€)	ref. Preventivo allegato	eventuale ordine/contratto allegato (numero e data)	Fornitori che hanno rapporti di collegamento con la società richiedente (SI/NO)	Ammontare ammissibile (€)	Note di inammissibilità
n. 04 sgabelli	600,00				600,00	
n. 01 chaise longue	5.600,00	Preventivo Sys del 09/01/2019		NO	5.600,00	
n. 04 lettino massaggi	3.600,00				3.600,00	
scaffalature	3.200,00				3.200,00	
n. 01 apparecchio telefonico tipo panasonic	24,18	Preventivo Igec del 03/01/2019		NO	24,18	Ammissibile a condizione che sia fornito da produttore o rivenditore autorizzato
n. 01 frigorifero tipo indel b	350,00	Prev. Giuseppe Perlangeli Service s.a.s. di Mirco Amedeo Perlangeli 039 del 29/11/2018			350,00	
n. 1 tv tipo samsung 50"	499,00	Preventivo Stereodrom di Scozzi Luigi		NO	499,00	
Totale spa e cabine	23.043,18				23.043,18	
area esterna						
n. 25 tavoli	3.500,00				3.500,00	
n. 100 sedie	8.500,00	Prev. Afos del 08/11/2018		NO	8.500,00	
n. 12 divani cm 200	9.600,00				9.600,00	
Totale area esterna	21.600,00				21.600,00	
piscina						
n. 03 lettini a baldacchino	6.000,00				6.000,00	
n. 20 lettini	4.400,00	Prev. Afos del 08/11/2018		NO	4.400,00	
n. 06 ombrelloni	2.880,00				2.880,00	
Totale piscina	13.280,00				13.280,00	
saletta 1° piano						
n. 04 sedie sfoderabili (sul preventivo sedie scrittoio)	360,00	Prev. Afos del 08/11/2018		NO	360,00	

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5
 Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Investimenti Proposti per Attivi Materiali Masseria Donna Menga S.r.l.						
Tipologia spesa	Ammontare proposto (€)	ref. Preventivo allegato	eventuale ordine/contratto allegato (numero e data)	Fornitori che hanno rapporti di collegamento con la società richiedente (SI/NO)	Ammontare ammissibile (€)	Note di inammissibilità
n. 1 tv tipo samsung 50"	499,00	Preventivo Stereodrom di Scozzi Luigi		NO	499,00	
Totale saletta 1° piano	880,00				880,00	
Totale Arredi camere e parti comuni	246.390,50				246.395,00	
Software						
fornitura e messa in funzione del software di gestione alberghiera comprensivo del dispositivo di programmazione delle schede di accesso alle camere	3.384,50	Preventivo MR Group S.r.l. del 22/01/2021		NO	3.384,50	
Totale Software	3.384,50				3.384,50	
TOTALE MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE E ARREDI	349.396,36				349.396,36	
TOTALE INVESTIMENTO ATTIVI MATERIALI	3.234.119,48				3.181.105,78	

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

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 alla data di presentazione del progetto definitivo e, dove non riscontrabile, con i prezzi medi di mercato.

- Congruità spese per studi preliminari di fattibilità

Relativamente agli studi di fattibilità, secondo quanto si rileva dal relativo preventivo di spesa, l'impresa ha proposto una spesa di **€ 47.500,00**.

La spesa riguarda la realizzazione di uno studio di fattibilità con l'obiettivo di:

- ✓ analizzare l'andamento del mercato attuale, definendo le tendenze e prospettive negli ultimi anni;
- ✓ analizzare il ritorno economico, finanziario, patrimoniale e reddituale dell'iniziativa legata al programma di investimenti PIA Turismo;

L'attività sarà svolta essenzialmente in due fasi:

1. ricerca e rilevazione, in cui si procederà all'individuazione delle fonti attraverso le quali saranno raccolte le informazioni e i dati necessari allo studio di fattibilità;
2. analisi, elaborazione e stesura del report, il quale conterrà anche alcune indicazioni strategiche e di tendenza.

Il preventivo stima l'impegno del professionista in 190 giornate/uomo dalla data dell'incarico.

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 **€ 47.500,00**, pari a quella proposta, considerato anche il rispetto del limite massimo dell'1,50% del totale dell'investimento ammissibile, coerentemente con quanto previsto dal comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico, essendo pari all'1,49%.

- Congruità spese per progettazione ingegneristica e direzione lavori

Relativamente alle spese per progettazione e direzione lavori, secondo quanto si rileva dal relativo preventivo di spesa, l'impresa ha proposto una spesa complessiva di **€ 80.000,00**, riferita alle seguenti attività:

1. progettazione esecutiva dell'intervento di ristrutturazione, comprensivo di impianti, strutture, studio architettonico e paesaggistico, progettazione del sistema di prevenzione incendio e coordinamento sicurezza;
2. direzione lavori sino al rilascio del certificato di agibilità, completa di coordinamento sicurezza in fase esecutiva, assistenza al collaudo e rilascio certificazione prevenzione incendio.

La spesa proposta si ritiene congrua, pertinente e ammissibile per l'importo di **€ 80.000,00**, pari a quella proposta, considerato anche il rispetto del limite del 6% dell'importo ammissibile per la macrocategoria "opere murarie e assimilate", coerentemente con quanto previsto dal comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico, essendo pari al 3,12%.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

- Congruietà suolo aziendale

Relativamente al suolo aziendale, l'impresa ha proposto una spesa di € **150.000,00**, supportata dalla seguente documentazione:

- contratto preliminare di compravendita del 26/10/2017 registrato a Casarano il 31/10/2017 al n. 8613/1T, con cui si fissa il prezzo di acquisto dell'intero immobile (fabbricato e terreni) in € 557.000,00, con aggravio a carico del promissario acquirente di € 30.000,00 in caso di proroga del contratto medesimo; in sede di istanza di accesso, l'impresa aveva richiesto la proroga del contratto accettando il predetto aggravio;
- atto notarile di compravendita immobiliare registrato a Casarano il 31/01/2019 al n. 949/1T che fissa il prezzo in € 587.000,00;
- perizia di stima a firma dell'Ing. Cataldo Russo, giurata dinanzi al funzionario giudiziario del Tribunale di Lecce in data 10/01/2019, con cui si attesta un valore complessivo del compendio immobiliare di € **587.000,00**, di cui:
 - a) € **150.000,00** relativi al solo suolo aziendale;
 - b) € **437.000,00** relativi al fabbricato esistente.L'Ing. Cataldo Russo considera il valore dell'immobile "*perfettamente rispondente al valore di un fabbricato che necessita diffusi ed estesi lavori di ristrutturazione e risanamento*";
- 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%.

Considerato che l'incremento di costo di € 30.000,00 non può essere considerato ammissibile in quanto costituito da un mero aggravio sul prezzo originariamente pattuito, il valore di riferimento sul quale effettuare la verifica è pari a € 557.000,00. L'aggravio di costo è imputato proporzionalmente sia al suolo sia al fabbricato, sulla base della suddivisione di valore operata dall'Ing. Cataldo Russo in sede di perizia giurata.

Pertanto il valore dell'immobile sul quale è effettuata la verifica è di € 557.000,00, diviso come segue:

- € 142.383,90 per il suolo;
- € 414.666,10 per il fabbricato.

L'impresa, attraverso DSAN del tecnico progettista, ha chiarito che il suolo è interamente pertinente con la struttura ricettiva da realizzare.

Pertanto, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € **142.383,90** a fronte di € 150.000,00 richiesti, con uno stralcio di spesa di € 7.666,10.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

La spesa ammissibile per il solo suolo aziendale rispetta il limite del 10% dell'investimento complessivo in attivi materiali ammissibile, coerentemente con quanto previsto dal comma 2, lett. a) dell'art. 6 dell'Avviso e s.m.i., essendo pari al 4,47%.

- Conguità opere murarie e assimilabili

Relativamente alla macrocategoria di spesa in parola, sulla base dei preventivi presentati, l'impresa ha proposto una spesa complessiva di € **2.607.223,12**, così suddivisi:

- € 437.000,00 per acquisto del fabbricato aziendale;
- € 1.260.361,53 per opere edili;
- € 324.614,81 per sistemazione esterna, a verde e realizzazione della piscina;
- € 585.246,78 per impianti generali.

Preliminarmente, si rileva che la spesa proposta per la realizzazione delle opere edili, considerata sulla base del preventivo del fornitore individuato Igec S.r.l., è inferiore alla corrispondente spesa rilevabile dai computi metrici a firma dell'ing. Cataldo Russo. La circostanza è dovuta ad uno sconto del 3% circa applicato dal fornitore. Ai fini della valutazione si tiene conto del minor importo preventivato rispetto a quello indicato nei computi metrici.

La medesima circostanza si manifesta anche per le spese per "sistemazione a verde" preventivate da Compost Natura S.r.l., il cui importo preventivato è inferiore a quello rilevabile dal computo metrico dell'ing. Cataldo Russo. Anche in questo caso, si considera il minore importo tra i due.

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.

Per le medesime considerazioni effettuate circa il costo del suolo, ai fini della valutazione della spesa proposta, si considera l'importo di € 414.666,10 quale costo proposto e non quello rilevabile dalla perizia giurata a firma dell'ing. Cataldo Russo atteso che quest'ultimo ricomprende l'aggravio di € 30.000,00, imputabile alla proroga richiesta dall'impresa proponente per la stipula del contratto di compravendita definitivo.

Pertanto, a fronte di un importo richiesto a contributo per € 437.000,00, si ritiene congruo, pertinente e ammissibile l'importo di € **414.666,10**, con uno stralcio di € 22.333,90.

L'importo ammissibile rispetta il limite del 25% di cui al comma 4 dell'articolo 6 dell'Avviso Pubblico, atteso che la spesa complessiva, comprensiva di acquisto del suolo, rappresenta il 17,51% dell'investimento complessivo in attivi materiali e, pertanto, rispetta.

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 € **1.260.361,53**, di cui € 832.163,72 per opere a rustico ed € 428.197,81 per finiture, corrispondente a quella proposta.

Si evidenzia che la spesa per "infissi" e "porte interne" dovrà essere commissionata a imprese abilitate alla fornitura, atteso che IGEC S.r.l. è abilitata esclusivamente alla realizzazione di opere edili e impianti generali e non anche alla produzione di infissi e porte.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37Sistemazione esterna e piscine

L'impresa ha proposto una spesa complessiva di € **324.614,81**, di cui:

- € 237.674,81 per sistemazione esterna, sistemazione a verde, vialetti e recinzione;
- € 86.940,00 per la piscina esterna e per la piscina delle SPA (scavi e impermeabilizzazioni).

Relativamente alle opere di sistemazione esterna, la voce 11 del preventivo IGEC S.r.l. "sistemazioni esterne", pari a € 3.524,00 non è riconosciuta in quanto presente anche alla voce n. 3 del preventivo "impianto di irrigazione" del medesimo fornitore, per l'importo di € 2.028,75. Pertanto, si ritiene ammissibile il valore rilevabile dal preventivo "impianto di irrigazione" in quanto minore importo tra i due.

La spesa per sistemazione esterna, a verde e realizzazione piscina, proposta per € 324.614,81, è ritenuta congrua, pertinente e ammissibile per € **321.090,81**, con uno stralcio di € 3.524,00.

Impianti generali, così come specificate nella tabella innanzi riportata

Relativamente alla presente categoria di spesa, l'impresa propone investimenti per complessivi € **585.246,78**, così suddivisi:

- € 47.266,36 per impianto ascensore;
- € 202.690,46 per impianto idrico e di climatizzazione;
- € 116.207,00 per impianto elettrico;
- € 31.330,80 per impianto fotovoltaico;
- € 41.124,52 per impianto fognario;
- € 49.417,70 per impianto antincendio;
- € 18.415,29 per impianto di irrigazione;
- € 30.880,00 per impianti a servizio della piscina;
- € 31.990,00 per impianti del centro benessere (sauna, bagno turco e doccia emozionale);
- € 15.120,00 per n. 210 plafoniere e n. 11 lampade di emergenza. La circostanza per cui l'impresa ha inserito negli impianti generali le plafoniere e le lampade di emergenza non costituisce criticità in ragione dell'indifferenza di intensità di aiuti tra categorie e singole voci di spesa.

Relativamente alla spesa proposta per impianto idrico e di climatizzazione, il preventivo di IGEC S.r.l. prevede l'importo di € 202.690,46, maggiore rispetto a quello rilevato dal computo metrico a firma dell'Ing. Cataldo Russo, pari a € 193.968,96. Atteso che le quantità rilevabili sul computo metrico sono coincidenti con quelle rilevabili sul preventivo, la differenza è imputata esclusivamente all'applicazione di un prezzo più alto.

Pertanto, relativamente all'impianto idrico e di climatizzazione, si prende in considerazione il minore tra i due, pari a € 193.968,96.

Inoltre, dall'analisi del computo metrico, si rileva la voce "liquido antigelo" pari a € 726,00, non ammissibile in quanto riferita a materiale di consumo.

Alla luce di quanto sopra detto, rispetto all'importo richiesto a contributo per € 202.690,46, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile è pari a € 193.242,96, con uno stralcio di spesa di € 9.447,50, composto da € 8.721,50 per maggiorazione di prezzo ingiustificata e € 726,00 per materiale di consumo.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGÀ S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Relativamente all'impianto elettrico, l'importo complessivo del preventivo IGEC S.r.l. è di € 153.220,10, così composto:

- € 116.207,00 per impianto elettrico;
- € 31.330,80 per impianto fotovoltaico;
- € 5.077,80 per fornitura di n. 210 plafoniere (voce 34);
- € 604,50 per fornitura di n. 25 apparecchi telefonici (voce 37).

La fornitura di n. 210 plafoniere è preventivata da Fo.rel. S.r.l. per l'importo di € 15.120,00 e da IGEC S.r.l. per l'importo di € 5.077,80. Considerato che l'impresa non ha fornito giustificazioni in relazione alle differenze di prezzo, si ritiene ammissibile l'importo preventivato da Igec S.r.l., fermo restando, però, che la fornitura sia effettuata da produttore o rivenditore autorizzato in ragione del fatto che IGEC S.r.l. non produce né commercializza plafoniere. Lo stralcio di spesa ammonta ad € 10.042,20.

La voce 37 relativa alla fornitura di n. 25 apparecchi telefonici si ritiene ammissibile a condizione che sia fornita da produttore o rivenditore autorizzato, in ragione del fatto che IGEC S.r.l. non produce né commercializza apparecchi telefonici.

Relativamente all'impianto fotovoltaico, la spesa è corredata da una relazione tecnica, firmata digitalmente dall'Ing. Paolo Meleti in data 04/04/2019, il quale afferma che l'impianto:

- avrà potenza di circa 25 kW;
- verrà installato sulla copertura e i pannelli verranno posizionati con inclinazione quasi zero in modo da risultare non visibile;
- consentirà di produrre energia elettrica per circa 35.000 kWh/annui a fronte di un fabbisogno complessivo pari a circa 180.000 kWh/annui.

Pertanto, è possibile affermare che l'impianto è destinato all'autoconsumo.

Relativamente agli altri impianti, non si ravvisano criticità in termini di pertinenza, congruità e ammissibilità.

Pertanto, in relazione agli Impianti generali, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € **565.757,08**, con uno stralcio di spesa di 19.489,70, di cui € 9.447,50 riferiti all'impianto di climatizzazione ed € 10.042,20 riferiti alla fornitura di plafoniere.

Alla luce di quanto sopra detto, sulla base della verifica effettuata, relativamente alla macrocategoria "Opere murarie e assimilate", a fronte di € 2.607.223,12 richiesti a contributo, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile, è pari ad € **2.561.875,52**, così suddivisa:

- € 414.666,10 per acquisto del fabbricato aziendale;
- € 1.260.361,53 per opere edili;
- € 321.090,81 per sistemazione esterna e realizzazione piscine;
- € 565.757,08 per impianti generali.

Lo stralcio di spesa operato è pari a € 45.347,60 ed è così suddiviso:

- € 22.333,90 per acquisto dell'immobile;
- € 3.524,00 per opere relative alla sistemazione esterna;
- € 19.489,70 per impianti generali e plafoniere.

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

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Relativamente alla presente macrocategoria di spesa, l'impresa propone spese per complessivi € **349.396,36**, come meglio dettagliato nella tabella sopra riportata.

La spesa proposta è composta da:

- € 99.616,86 per l'acquisto di attrezzatura per la ristorazione;
- € 246.395,00 per l'acquisto di arredi camere e parti comuni;
- € 3.384,50 per l'acquisto di software di gestione alberghiera comprensivo del dispositivo di programmazione delle schede di accesso alle camere.

Relativamente alle attrezzature per la ristorazione, la fornitura, riscontrata sul lay out prodotto dall'impresa, è ritenuta congrua, pertinente e ammissibile per l'importo proposto pari a € **99.616,86**.

Relativamente agli arredi, la spesa complessivamente proposta per € **246.395,00** è così suddivisa:

- € 163.930,00 per arredi camere, di cui € 29.440,00 riferiti ad arredi esterni di pertinenza delle camere. Nella spesa per arredi camere sono ricomprese anche le TV, le casseforti e gli apparecchi telefonici;
- € 8.195,00 per arredi hall;
- € 16.325,00 per arredi ristorante;
- € 23.065,00 per arredi SPA;
- € 34.880,00 per arredi esterni di spazi comuni.

Con specifico riferimento agli arredi per le camere, gli stessi sono dimensionati per n. 22 camere per n. 44 posti letto. In dettaglio, dal preventivo di spesa presentato e dagli elaborati grafico progettuali inviati dall'impresa, le n. 22 camere sono così composte:

- n. 1 letto imbottito;
- n. 1 panca legno ai piedi del letto;
- n. 2 comodini;
- n. 1 materasso matrimoniale e n. 4 cuscini;
- n. 1 scrittoio e n. 1 sedia;
- n. 1 tenda;
- n. 1 armadio a due ante;
- n. 1 specchio cm. 80x180;
- n. 1 TV Philips 40";
- n. 1 frigobar;
- n. 1 cassaforte;
- n. 1 apparecchio telefonico samsung.

Inoltre, dalla sezione 2 del progetto definitivo, confermata dagli elaborati progettuali, si rileva che n. 7 camere, di cui n. 4 a piano terra e n. 3 al primo piano, saranno dotate anche di n. 1 tavolino per colazione con sedia, mentre n. 3 camere situate a piano terra, di cui n. 2 destinate a persone diversamente abili, saranno dotate di divano letto.

Inoltre, le due camere destinate a disabili sono dotate di due locali wc.

Relativamente agli arredi esterni per camere, si precisa che ciascuna camera del piano terra ha a disposizione un gazebo a uso esclusivo, mentre per le camere del piano primo sono previsti n. 3 gazebi in uno spazio comune.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

La spesa per arredi proposta dall'impresa per € 246.390,50 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile, considerato anche che trova riscontro nei lay out presentati dall'impresa.

Congruietà software

In relazione alle spese per la fornitura e messa in funzione del software di gestione alberghiera comprensivo del dispositivo di programmazione delle schede di accesso alle camere, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € 3.384,50, corrispondente a quella proposta.

Alla luce di quanto sopra detto, relativamente alla macrocategoria "impianti, macchinari, attrezzature e arredi", la spesa proposta per € 349.396,36, si ritiene interamente ammissibile, congrua e pertinente.

• Note conclusive

Il programma d'investimento proposto prevede un intervento di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia della masseria denominata "Masseria Donna Menga", al fine di realizzare una struttura alberghiera a 4 stelle composta da 22 camere per 44 posti letto, dotata di servizi funzionali quali centro benessere, bar ristorante interno, ristorante all'aperto e piscina, mediante l'acquisto dell'immobile e la relativa realizzazione di opere edili ed impiantistiche.

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, sulla base della documentazione preventiva di spesa, dichiara per l'intero investimento l'importo di € 3.234.119,48.

Si accerta per l'intero investimento in attivi materiali la somma complessiva di € 3.181.105,78, somma ritenuta congrua, pertinente ed ammissibile, con uno stralcio di spesa complessivo di € 53.013,70, così suddiviso:

- € 30.000,00 riferiti all'acquisto del "fabbricato aziendale" comprensivo del suolo per congruità;
- € 23.013,70 riferiti alle opere murarie e assimilate per ammissibilità e congruità.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

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

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

5. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA

5.1 Dimensione del beneficiario

Preliminarmente si precisa che la valutazione è stata effettuata sui dati di bilancio dell'impresa controllante Geoambiente S.r.l.

L'impresa proponente si classifica di piccola dimensione in considerazione del fatto che presenta a livello aggregato, ovvero comprensivo dei dati delle imprese ad essa associate e/o collegate, i seguenti dati:

- fatturato: € 8.506.502,00;
- Totale bilancio: € 13.959.113,00;
- Livello ULA: 24,07.

A seguito delle verifiche effettuate su sistema Telemaco (bilanci e visure CCIAA) anche sulla stessa controllante di Donna Menga S.r.l., risultano imprese collegate direttamente (Project Resource Asbestos S.r.l.), imprese collegate per il tramite di persone fisiche (REI S.r.l., Waste Company S.r.l. e Geoambiente Holding) e imprese associate (Elettrogas e Geoambiente S.c.a r.l., Geoambiente Energy S.r.l., GC S.r.l. e LEBSC S.r.l., alla quale risultano poi collegate Eco Insight S.r.l. e Bio Eco Active S.r.l.).

Relativamente all'impresa Geoambiente Energy S.r.l. (associata al 35%), la stessa non è stata presa in considerazione in quanto è in stato di liquidazione con bilancio finale presentato il 28/01/2015.

Nello specifico, si riportano le informazioni delle imprese associate e/o collegate all'impresa Geoambiente S.r.l., controllante di Donna Menga S.r.l. 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 €

impresa	Fatturato (2016)	Totale bilancio (2016)	ULA (2016)
Geoambiente S.r.l. (controllante di Donna Menga S.r.l.)	6.744.752,00	9.184.363,00	13,07
Project Resource Asbestos S.r.l. (collegata alla controllante)	0,00	38.000,00	0,00
REI S.r.l. (collegata alla controllante)	1.533.000,00	3.214.000,00	9,00
Waste Company S.r.l. inattiva (collegata alla controllante)	0,00	10.000,00	0,00
Geoambiente Holding S.r.l. inattiva (collegata alla controllante)	0,00	97.000,00	0,00
Elettrogas e Geoambiente S.c.a r.l. inattiva (associata alla controllante – 50%)	0,00	883.500,00	0,50
GC S.r.l. inattiva (associata alla controllante – 50%)	0,00	6.000,00	0,00
LEBSC S.r.l. (associata alla controllante – 25%)	51.000,00	96.000,00	0,00
Eco Insight S.r.l. (collegata all'associata LEBSC S.r.l.)	177.750,00	395.500,00	1,50

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Bio Eco Active S.r.l. (collegata all'associata LEBSC S.r.l.)	0,00	34.750,00	0,00
Totale	8.506.502,00	13.959.113,00	24,07

Come innanzi rilevato, rispetto alla fase di istanza di accesso, è variata la compagine sociale in relazione alle quote di minoranza senza produrre effetti sui requisiti di accesso né sulla dimensione d'impresa che resta confermata nella piccola.

5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa

La società Masseria Donna Menga S.r.l., controllata dall'impresa Geoambiente S.r.l., ha l'obiettivo di realizzare interventi di recupero, di riqualificazione e ristrutturazione edilizia della masseria denominata Donna Menga. In particolare, l'impresa prevede la realizzazione di un albergo con classificazione a 4 stelle, composto da n. 22 camere per un totale di 44 posti letto e servizi funzionali quali centro benessere, bar, ristorante e piscina.

Ai fini della determinazione del valore della produzione, per l'anno a regime (2024), l'impresa ha considerato dei prezzi per stanza differenziati per periodo dell'anno, a seconda che si tratti di alta, bassa o media stagione.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: **MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.**
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

La società, inattiva alla data di presentazione dell'istanza di accesso, ha l'obiettivo di avviare la gestione della struttura alberghiera oggetto del programma di investimenti PIA Turismo
 Complessivamente, l'impresa prevede di realizzare nell'esercizio a regime il seguente valore della produzione:

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 (€)
1 albergo 4 stelle		camera/gg	22	62	1.364	1.296	280	362.824,00
2 albergo 4 stelle		camera/gg	22	60	1.320	990	200	198.000,00
3 albergo 4 stelle		camera/gg	22	243	5.346	3.475	100	347.490,00
TOTALE								908.314,00

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

	2019 (ultimo bilancio approvato)	2020	2021 (avvio degli investimenti)	2022 (anno di conclusione investimenti)	2023 (anno di entrata a regime)	2024 (anno a regime)
Fatturato	0,00	0,00	0,00	0,00	726.651,00	908.314,00
Valore della produzione	0,00	0,00	0,00	0,00	759.033,00	980.274,00
Margine operativo lordo	-2.470,00	-2.474,00	-2.474,00	-3.000,00	295.578,00	345.857,00
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	-2.470,00	-2.474,00	-2.474,00	-3.000,00	175.578,00	225.857,00
Reddito Netto	-2.725,00	-2.729,00	-39.474,00	-40.000,00	103.352,00	160.347,00

L'impresa prevede di avviare l'attività nell'anno 2023 anno di entrata a regime, nel quale prevede di conseguire ricavi pari ad € 762.651,00 ed evidenzia un trend crescente nell'anno a regime.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37**5.3 Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti**

Il piano finanziario di copertura degli investimenti presentato in sede di progetto definitivo prevede esclusivamente 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 (2018)	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità	9.500,00	18.000,00	20.000,00	47.500,00
Progettazione e direzione lavori	40.000,00	60.000,00	53.000,00	153.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni	150.000,00			150.000,00
Opere murarie e assimilate	437.000,00	1.100.000,00	1.052.398,33	2.589.398,33
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici		144.000,00	144.310,00	288.310,00
Totale complessivo fabbisogni	636.500,00	1.322.000,00	1.269.708,33	3.228.208,33

Fonti di copertura	Anno avvio (2018)	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	100.000,00	200.000,00	200.000,00	500.000,00
Finanziamenti a m/l termine avente esplicito riferimento PIA	300.000,00	500.000,00	500.000,00	1.300.000,00
Totale escluso agevolazioni				1.800.000,00
Agevolazioni in conto impianti	726.346,88	581.077,50	145.269,37	1.452.693,75
Totale fonti				3.252.693,75
			Agevolazioni richieste	1.452.693,75
			Agevolazioni concedibili	1.439.193,75

In fase di presentazione del progetto definitivo, la società Masseria Donna Menga S.r.l. modifica il piano di copertura, prevedendo esclusivamente il ricorso all'apporto di mezzi propri, oltre all'agevolazione concedibile.

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

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio (2019)	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità	9.500,00	18.000,00	20.000,00	47.500,00
Progettazione e direzione lavori	20.000,00	40.000,00	20.000,00	80.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni	142.333,90	0,00	0,00	142.333,90
Opere murarie e assimilate	442.865,62	1.111.396,11	1.013.422,48	2.561.875,52
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici	0,00	97.930,76	251.465,60	349.396,36
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate	0,00	0,00	0,00	0,00
Acquisizione di Servizi di consulenza	0,00	0,00	0,00	0,00
Partecipazione a fiere	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale complessivo fabbisogno	614.699,52	1.267.326,88	1.304.888,08	3.181.105,78

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	250.000,00	950.000,00	600.000,00	1.800.000,00
Totale escluso agevolazioni	250.000,00	950.000,00	600.000,00	1.800.000,00
Agevolazioni in conto impianti	715.748,80	572.599,04	143.149,76	1.431.497,60
Totale fonti	915.748,80	1.522.599,04	743.149,76	3.439.193,76
			Agevolazioni concedibili	1.431.497,60

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

L'apporto di mezzi propri è supportato da n. 2 verbali di assemblea, rispettivamente del 09/01/2019 e del 01/02/2021.

Dal verbale di assemblea dei soci del 09/01/2019, riportato a pag. 7 e 8 del registro dei verbali, si rilevano le seguenti modalità di apporto:

- un conferimento soci in conto futuro aumento di capitale sociale per € 273.410,00;
- di finalizzare la riserva sovrapprezzo quota di € 136.590,00;
- di finalizzare l'aumento di capitale sociale di € 90.000,00;
- un finanziamento soci infruttifero di € 160.000,00.

Pertanto, dal verbale si rileva che l'entità di nuovi mezzi propri prevista, da finalizzare al programma di investimenti PIA Turismo, è pari a € 660.000,00.

Dall'analisi dei bilanci dell'impresa proponente, si rileva che l'aumento di capitale sociale e la costituzione della riserva sovrapprezzo azioni sono avvenuti nell'esercizio 2018.

Nel corso del 2019, invece, si rileva l'incremento della voce di patrimonio netto "alte riserve" da € 9.961,00 a € 271.912,00.

Successivamente, con verbale del 01/02/2021, l'impresa ha deliberato un ulteriore conferimento soci in conto futuro aumento di capitale sociale per € 1.300.000,00, finalizzato al programma di investimenti PIA Turismo. Le somme confluiranno in apposita riserva indisponibile fino alla conclusione degli investimenti. Il predetto verbale richiama quello precedente e relativamente ad esso, specifica che sono destinati al programma di investimenti PIA Turismo € 500.000,00 su € 660.000,00.

Pertanto, l'apporto di mezzi propri complessivo è di € 1.800.000,00

Si precisa che l'apporto di nuovi mezzi propri è indifferente ai soli fini della dell'esito positivo del criterio di selezione n. 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e investimenti previsti).

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

COPERTURA FINANZIARIA	Importo (€)
INVESTIMENTO AMMISSIBILE	3.181.105,78
Agevolazione concedibile	1.431.497,60
Apporto mezzi propri	1.800.000,00
TOTALE FONTI	3.231.497,60
Rapporto mezzi finanziari esenti da aiuto/costi ammissibili	56,58%
Rapporto mezzi finanziari/costi ammissibili	101,58%

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

Si rileva che le fonti previste assicurano la copertura degli investimenti ammissibili e il piano proposto rispetta le previsioni dell'art. 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.

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

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Geoambiente S.r.l.	2018	2019
Patrimonio Netto	1.825.834,00	2.087.800,00
Fondo per rischi e oneri	11.559,00	8.900,00
TFR	64.793,00	80.082,00
Debiti m/l termine	1.028.442,00	660.048,00
Risconti Passivi (limitatamente a contributi pubblici)	0	0
TOTALE Capitale Permanente	2.930.628,00	2.836.830,00
Credit v/soci per versamenti ancora dovuti		
Immobilizzazioni	983.021,00	1.049.587,00
Credit m/l termine	1.229,00	1.335,00
TOTALE Attività Immobilizzate	984.250,00	1.050.922,00
Capitale Permanente - Attività Immobilizzate	1.946.378,00	1.785.908,00

L'impresa controllante, in entrambi gli esercizi considerati, presenta un'eccedenza di fonti a medio/lungo termine sugli impieghi di pari durata.

6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE

L'impresa, essendo una newco, attualmente ha un numero di ULA pari a 0,00 e, attraverso l'investimento, prevede un incremento occupazionale in termini di ULA pari a n. 8.

Le nuove ULA fanno riferimento alle seguenti mansioni:

- n. 2 impiegati al servizio reception di cui due donne;
- n. 2 impiegati al servizio facchinaggio;
- n. 2 impiegati a servizio della spa di cui 2 donne;
- n. 2 bagnini;
- n. 8 impiegati a servizio tra il bar e la ristorazione di cui 4 donne.

L'impresa dichiara, inoltre, di attuare una politica di parità di trattamento, quale l'assenza di qualsiasi discriminazione, diretta o indiretta, basata sul genere, l'appartenenza etnica, il credo religioso o le convinzioni personali, la disabilità, l'età e l'orientamento sessuale.

Sinteticamente:

Posizione	ULA nei dodici mesi antecedenti la presentazione dell'istanza di accesso	N. ULA nell'esercizio a regime	Variazione
Dirigenti	0,00	0,00	0,00
di cui donne	0,00	0,00	0,00
Impiegati	0,00	8,00	8,00
di cui donne	0,00	4,00	4,00
Operai	0,00	0,00	0,00
di cui donne	0,00	0,00	0,00
TOTALE	0,00	8,00	8,00
di cui donne	0,00	4,00	4,00

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:

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

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. ai sensi di quanto previsto dal comma 7 dell'art. 9 dell'Avviso, gli interventi previsti devono essere realizzati tenendo conto delle Linee Guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dei beni rurali (artt. 4.4.4 o 4.4.6 del PPTR della Regione Puglia);
3. prima della sua realizzazione, l'intervento dovrà essere sottoposto alla procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica di cui all'art. 91 delle NTA del PPTR, di competenza comunale;
4. prima della messa in esercizio, per quanto riguarda la previsione di realizzare un impianto di raccolta delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici esterne non piantumate, 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;
5. sia conseguito il livello 2 del sistema di certificazione di Sostenibilità per edifici residenziali di cui al Disciplinare tecnico previsto dalla L.R. n. 13/2008;
6. sia ottenuto l'attestato di certificazione energetica con almeno classe B;
7. sia conseguita una qualità prestazionale per il raffrescamento (come definita dagli allegati al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico dl 26 giugno 2008) almeno di classe III;
8. relativamente all'acquisto dell'immobile oggetto di intervento, dovrà essere presentata una 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, oltre alla DSAN "acquisto di immobili e fabbricati" (sezione 7 del Progetto Definitivo);
9. il computo metrico, relativo alle opere edili, agli impianti generali e alle opere esterne, 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;
10. 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;
11. l'impresa dovrà fornire documentazione tecnica da cui si rilevi che l'impianto fotovoltaico sia destinato esclusivamente all'autoconsumo;
12. descrivere dettagliatamente le azioni che consentono il raggiungimento degli obiettivi sopra riportati e di cui all'art. 4, comma 13 e 14 dell'Avviso;
13. realizzazione di un sistema di raccolta e recupero delle acque meteoriche per usi irrigui;
14. realizzazione di un impianto fitodepurativo posto a valle della vasca imhoff;
15. utilizzo esclusivo di essenze autoctone come l'olivo, il fico, il leccio e le piante tipiche della macchia mediterranea;

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

16. utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi idrici (scarichi wc a doppio pulsante e rubinetterie di tipo eco a flusso compensato);
17. realizzazione di impianto fotovoltaico e di impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria;
18. utilizzo di materiali lapidei di provenienza locale e di tecniche costruttive tradizionali.

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

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. e 3 L'impresa ha conseguito l'Autorizzazione paesaggistica n. 173 del 19/09/2019 ai sensi dell'art. 91 del PPTR Puglia e dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii.;
4. l'impresa ha confermato la realizzazione dell'impianto di raccolta delle acque meteoriche con l'impegno di ottenere la relativa autorizzazione prima della messa in esercizio della struttura;
5. l'impresa, in sede di Sezione 2 del progetto definitivo dichiara che l'intervento è progettato in maniera tale da ottenere il punteggio 2 del sistema di certificazione di sostenibilità ambientale di cui alla Legge 13/2008 – Protocollo ITACA. Il punteggio 2 sarà ottenuto per mezzo della riduzione al minimo indispensabile delle superfici impermeabili;
6. l'impresa dichiara che l'applicazione del Protocollo ITACA favorirà, inoltre, l'ottenimento della classe B, prevista dall'Avviso Pubblico, ai fini della certificazione energetica dell'intero complesso;
7. l'impresa dichiara che la struttura sarà in grado di fornire una prestazione di raffrescamento di classe III, corrispondente a quanto richiesto dall'Avviso Pubblico;
8. perizia giurata il 10/01/2019 a firma dell'Ing. Cataldo Russo 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;
9. computo metrico, relativo alle opere edili, agli impianti generali e alle opere esterne, redatto in maniera analitica, esplicativa, puntuale, dettagliata e con indicazione chiara delle quantità, computate a misura e non a corpo; lo stesso è stato redatto facendo riferimento al Prezziario della Regione Puglia vigente alla data di presentazione del progetto definitivo;
10. lay out con evidenza della dotazione in termini di arredi e di attrezzature di ogni singolo ambiente previsto nell'ambito del programma di investimenti PIA Turismo;
11. relazione tecnica, firmata digitalmente dall'Ing. Paolo Meleti in data 04/04/2019, nella quale afferma che l'impianto fotovoltaico è destinato esclusivamente ad autoconsumo;
12. – 18 L'impresa 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. sia conseguito il livello 2 del sistema di certificazione di Sostenibilità per edifici residenziali di cui al Disciplinare tecnico previsto dalla L.R. n. 13/2008;
2. sia ottenuto l'attestato di prestazione energetica con almeno classe B;

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

3. sia conseguita una qualità prestazionale per il raffrescamento (come definita dagli allegati al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico dl 26 giugno 2008) almeno di classe III;
4. la spesa per “apparecchi telefonici”, “infissi” e “porte interne” dovrà essere commissionata a imprese abilitate alla fornitura;
5. realizzazione di un sistema di raccolta e recupero delle acque meteoriche per usi irrigui;
6. realizzazione di un impianto fitodepurativo posto a valle della vasca imhoff;
7. utilizzo esclusivo di essenze autoctone come l'olivo, il fico, il leccio e le piante tipiche della macchia mediterranea;
8. utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi idrici (scarichi wc a doppio pulsante e rubinetterie di tipo eco a flusso compensato);
9. realizzazione di impianto fotovoltaico e di impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto fotovoltaico deve essere dimensionato esclusivamente per l'autoconsumo;
10. utilizzo di materiali lapidei di provenienza locale e di tecniche costruttive tradizionali.

9. CONCLUSIONI

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

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

Dati riepilogativi:

- Realizzazione di un nuovo albergo, con classificazione 4 stelle, composto da 22 camere per 44 posti letto attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione della masseria denominata “Donna Menga”.
- Codice ATECO: **55.10.00** “Alberghi e strutture simili”.
- Sede iniziativa: Località Donna Menga – 73048 – Nardò (LE)
- Investimento e agevolazioni:

Sintesi Investimenti Masseria Donna Menga S.r.l.			Agevolazioni
Tipologia Spesa ATTIVI MATERIALI (Azione 3.3)	Investimento Proposto (€)	Investimento Ammissibile (€)	Agevolazioni Concedibili (€)
Studi preliminari di fattibilità	47.500,00	47.500,00	21.375,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	80.000,00	80.000,00	36.000,00
Suolo aziendale	150.000,00	142.333,90	64.050,26
Opere murarie e assimilate	2.601.111,59	2.561.875,52	1.152.843,98
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	349.396,36	349.396,36	157.228,36
Totale Attivi Materiali	3.228.007,95	3.181.105,78	1.431.497,60
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	3.228.007,95	3.181.105,78	1.431.497,60

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali)	1.431.497,60
TOTALE AGEVOLAZIONE	1.431.497,60

- Sintesi investimento:

Il programma di investimenti prevede l'acquisto degli immobili esistenti e dei terreni al fine del recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia della masseria, con l'obiettivo di

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

realizzare una struttura alberghiera a 4 stelle composta da 22 camere per 44 posti letto, denominata "Masseria Donna Menga".

Tale intervento prevede un ripensamento degli spazi interni ed esterni ed opere edili sull'immobile volte al miglioramento energetico dell'edificio e all'aumento della fruibilità, anche per persone diversamente abili; l'introduzione di servizi funzionali quali una sala meeting, una piscina esterna ed una SPA. La struttura ricettiva proposta dall'impresa Masseria Donna Menga S.r.l. mira alla stagionalizzazione dei flussi turistici, garantendo un periodo di apertura di 12 mesi.

➤ Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
0,00	8,00	8,00

La valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa Masseria Donna Menga S.r.l. ha restituito un valore ammissibile pari ad € **3.181.105,78**, interamente riferiti alla categoria "Attivi Materiali", a fronte di un investimento proposto pari ad € 3.228.208,33.

In fase di accertamento sull'investimento per attivi materiali è stata stralciata la somma di € 53.013,70, così suddiviso:

- € 30.000,00 riferiti all'acquisto del "fabbricato aziendale" comprensivo del suolo per congruità;
- € 23.013,70 riferiti alle opere murarie e assimilate per ammissibilità e congruità.

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

Modugno, 16/03/2021

Il Responsabile di commessa
 Davide Alessandro De Lella



DAVIDE ALESSANDRO
 DE LELLA
 16.03.2021 15:00:53
 UTC

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



GIANLUCA DE PAOLA
 16.03.2021 15:22:52 UTC

Allegato n. 1: elencazione della documentazione presentata

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
 Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

Allegato alla Relazione**Elencazione della documentazione prodotta dall'impresa Donna Menga S.r.l. per il progetto definitivo**

1. Sezione 1 – Proposta di progetto definitivo, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
2. Sezione 2 – Scheda tecnica e Relazione generale “Attivi Materiali”, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
3. Sezione 4 – DSAN su Aiuti incompatibili, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
4. Sezione 5 – DSAN su su “conflitto d’interessi”, “cumulabilità” e “premieria”;
5. Sezione 6 – DSAN su impegno occupazionale, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
6. Sezione 7 – DSAN su acquisto di immobili e fabbricati;
7. DSAN di certificazione della Camera di Commercio;
8. DSAN antimafia del legale rappresentante;
9. Bilancio 2017 Masseria Donna Menga S.r.l.;
10. Perizia giurata relativa al rispetto dei vigenti vincoli edilizi, urbanistici e di corretta destinazione d’uso nonché riportante le informazioni relative alla stima del valore dell’immobile, a firma dell’Ing. Cataldo Russo;
11. Preventivi di spesa;
12. Computi metrici relativi alle opere edili e agli impianti generali a firma dell’Ing. Cataldo Russo;
13. Richiesta di Permesso di Costruire inviata al SUAP del Comune di Nardò e allegata relazione tecnica di asseverazione;
14. Elaborati progettuali;
15. Relazione tecnica di progetto a firma dell’Ing. Cataldo Russo;
16. Relazione verifica previsioni PPTR a firma dell’Ing. Cataldo Russo.

Successivamente l’impresa ha inviato:

- ✓ con PEC del 01/02/2019, acquisita con prot. n. 794/I del 04/02/2019:
 17. atto di acquisto della masseria;
- ✓ con PEC del 28/03/2019, acquisita con prot. n. 2412/I del 01/04/2019:
 18. atto di compravendita del 25/01/2019 regolarmente registrato;
 19. delibera mutuo ipotecario del 21/12/2018, non confermata ai fini della copertura finanziaria in quanto sono decorsi i termini per la stipula del contratto di mutuo;
 20. verbale di assemblea ordinaria relativo all’apporto di mezzi propri del 09/01/2019;
- ✓ con PEC del 15/04/2019, acquisita con prot. n. 2792/I del 15/04/2019:
 21. relazione tecnica relativa all’impianto fotovoltaico, firmata digitalmente dall’Ing. Paolo Meleti;
 22. Informazioni di aggiornamento sullo stato dell’iter amministrativo teso all’ottenimento dei titoli autorizzativi alla realizzazione delle opere;
 23. Elaborati tecnici relativi agli impianti;
 24. layout esplicativo delle dotazioni in termini di arredi, attrezzature e macchinari;
 25. indicazioni sul piano di sicurezza e coordinamento;
 26. elaborati tecnici delle opere strutturali;
 27. preventivo completo relativo all’ offerta di attrezzature per cucina e bar, con relativo layout;
- ✓ con PEC del 22/09/2019, acquisita con prot. n. 15866/I del 24/09/2020:
 28. Copia della deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Nardò n. 34 del 03/08/2020 recante oggetto “Progetto di ristrutturazione della masseria “Donna Menga” e realizzazione di una struttura carattere turistico-ricettivo (alberghiera), approvato in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi della L.R. 20/98 (cd. “Turismo rurale”). Presa d’atto dell’intervenuta modifica normativa della L.R. n. 20/98, ai sensi dell’art. 36 della L.R. n. 52/2019.
- ✓ con PEC del 12/02/2021, acquisita con prot. n. 2612/I del 12/02/2021:

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5

Impresa Proponente: MASSERIA DONNA MENGA S.R.L.
Progetto Definitivo n. 28 – Cod. X50MH37

- 29. bilancio previsionale e cronoprogramma aggiornato degli investimenti;
- 30. DSAN di conferma del piano dei costi;
- 31. Preventivi per ascensore e software aggiornati;
- 32. Bilanci 2018 e 2019 dell'impresa controllante;
- 33. Permesso di costruire n. 50 del 08/02/2021 rilasciato dal Comune di Nardò;

- ✓ con PEC del 22/02/2021, acquisita con prot. n. 3073/I di pari data:
- 34. Verbale di assemblea del 01/02/2021.




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	2021	21	22.03.2021

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: MASSERIA DONNA MENGA SRL # COD. PROG.: X50MH37

Si esprime: **PARERE DI REGOLARITA'CONTABILE POSITIVO**
LR 28/2001 art. 79 Comma 5

Responsabile del Procedimento
PO - TERESA ROMANO

 ELISABETTA VIESTI
22.03.2021 11:17:02
UTC

Dirigente
D.SSA ELISABETTA VIESTI

