DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 dicembre 2016, n. 1984

FSC – APQ Sviluppo Locale 2007–2013 - Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014 - Titolo II – Capo 5 "Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo" – Determinazione n. 796/2015 e s.m.e.i. - Approvazione progetto definitivo. Soggetto Proponente: SANTA RITA GESTIONI S.R.L..

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

Visti che:

in data 16 febbraio 2000 il Governo e la Regione Puglia hanno sottoscritto Intesa Istituzionale di Programma, così come aggiornata dai successivi atti di programmazione e pianificazione;

la Delibera CIPE 21 dicembre 2007, n. 166, recante "Attuazione del Quadro Strategico Nazionale (QSN) 2007-2013 - Programmazione del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (FAS)" stabilisce i criteri per la programmazione degli interventi della politica nazionale aggiuntiva finanziata con il FAS e stabilisce che le risorse del Fondo aree sottoutilizzate ripartite con precedenti delibere che risultino già programmate alla data della predetta delibera attraverso Accordi di programma quadro o altri strumenti, possono essere considerate parte integrante della programmazione unitaria 2007-2013;

con il D.Lgs n. 88/2011 "Disposizioni in materia di risorse aggiuntive e interventi speciali per la rimozione di squilibri economici e sociali" sono state definite le modalità per la destinazione e l'utilizzazione di risorse aggiuntive al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, è stata modificata la denominazione del FAS in Fondo per lo sviluppo e coesione (FSC);

con DGR n. 1513 del 24/07/2012, n. 2787 del 14/12/2012 e n. 523 del 28/3/2013 la Regione ha preso atto delle delibere CIPE attraverso cui è stata predisposta la programmazione degli interventi del FSC 2000 - 2006 e FSC 2007 - 2013, con particolare riferimento alle delibere n. 62/2011, n. 78/2012, n. 8/2012, n. 60/2012, 79/2012, 87/2012 e 92/2012 e formulato le disposizioni per l'attuazione delle stesse;

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 Articolo125 (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;

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".

Visto altresi che:

sul BURP n. 139 del 06.10.2014 è stato pubblicato il Regolamento regionale n. 17 del 30.09.2014 *"Regolamento della Puglia per gli aiuti compatibili con il mercato interno ai sensi del TFU (Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione)";*

con DGR n. 2445 del 21/11/2014 la Regione Puglia ha designato Puglia Sviluppo 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 30/092014, a norma dell'art. 6, comma 7, del medesimo e dell'art. 123,

paragrafo 6 del Regolamento (UE) n. 1303/2013 e che alla stessa, nell'ambito del ciclo di programmazione 2007-2013, sono stati affidati compiti e funzioni di soggetto intermedio ai sensi dell'art. 42 del Regolamento (CE) 1083/2006, della stessa tipologia di quelli previsti dal Titolo II del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014;

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

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

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

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

con D.G.R. n. 922 del 28.06.2016 la Giunta regionale:

- ha apportato la variazione in termini di competenza e cassa al bilancio di previsione bilancio 2016 e pluriennale 2016-2018, al Documento tecnico di accompagnamento, e al Bilancio gestionale approvato con DGR n. 159 del 23/02/2016, ai sensi dell'art. 51 comma 2 del D.lgs 118/2011 e ss.mm.ii, di importo complessivo di € 155.000.000,00;

- ha stabilito che al relativo impegno e successiva liquidazione procederà il Dirigente della Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi con atto dirigenziale da assumersi entro il corrente esercizio finanziario;

con A.D n. 1761 del 11/10/2016, relativamente all'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, l'importo di € 1.417.686,24 è stato impegnato sul capitolo di spesa 1147031 "Fondo di Sviluppo e Coesione 2007/2013 — Delibera CIPE n. 62/2011, n.)2/2012 — Settore d'intervento — Contributi agli investimenti a imprese" a seguito dell'individuazione del Soggetto destinatario dell'agevolazione **Santa Rita Gestioni S.r.l.** e del perfezionarsi di obbligazioni giuridicamente vincolanti.

Considerato che:

l'istanza di accesso avanzata dall'impresa **Santa Rita Gestioni S.r.l.,** trasmessa telematicamente in data 17 agosto 2015, è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 2242 del 16/12/2015;

con nota del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. A00_158/12145 del 16/12/2015, trasmessa a mezzo PEC all'impresa in pari data, è stato comunicata l'ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo;

la proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 13 febbraio 2016 nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento ovvero entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo (16/12/2015).

Rilevato che:

Puglia Sviluppo S.p.A., con nota del 27.09.2016 prot. 4606/U, acquisita agli atti in data 28/09/2016 prot. n. A00_158/0007575, ha trasmesso la relazione istruttoria del progetto definitivo del Soggetto proponente **Santa Rita Gestioni S.r.l. (codice progetto S58HVC2)** ed ha comunicato:

- di aver proceduto alla verifica di ammissibilità del progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **Santa Rita Gestioni S.r.l. (codice progetto S58HVC2),** così come previsto dall'art. 11 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015 e s.m.i. ;
- che dette verifiche si sono concluse con esito positivo.

Rilevato altresì che:

dalla suddetta relazione istruttoria emerge che l'ammontare finanziario teorico della agevolazione concedibile è pari a complessivi € **1.417.686,24** per un investimento complessivamente ammesso pari ad € **3.150.413,86** per Attivi Materiali.

Tutto ciò premesso, si propone di:

- approvare la proposta di progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **Santa Rita Gestioni S.r.l.** con sede legale in Piazza della Repubblica, 15 — 73024 Maglie (LE), C.F. 04732500758;
- procedere alla sottoscrizione del disciplinare.

COPERTURA FINANZIARIA Al SENSI DEL Lgs. 118/11 e s.m.i.

Gli eventuali oneri derivanti dalla conclusione positiva del procedimento pari ad € **1.417.686,24** sono

coperti con le risorse impegnate con Determinazioni del Dirigente della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi n. 1761 del 11.10.2016.

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

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

LA GIUNTA REGIONALE

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

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

A voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

- di prendere atto di quanto riportato nelle premesse;

- di prendere atto della relazione istruttoria predisposta dalla Società Puglia Sviluppo S.p.A. trasmessa con nota del 27.09.2016 prot. 4606/U, acquisita agli atti in data 28/09/2016 prot. n. A00_158/0007575, relativa all'analisi e valutazione del progetto definitivo presentato dalla Società **Santa Rita Gestioni S.r.l.,** per la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo dell'importo complessivo ammissibile di € **3.150.413,86,** conclusasi con esito positivo, ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante (Allegato A);

- di approvare, sulla base delle risultanze istruttorie svolte dalla società Puglia Sviluppo S.p.A., la proposta di progetto definitivo presentata dalla Società **Santa Rita Gestioni S.r.l.,** per la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo dell'importo complessivo ammissibile di **€ 3.150.413,86** comportante un onere a carico della finanza pubblica di € **1.417.686,24** e con la previsione di realizzare nell'esercizio a regime un incremento occupazionale non inferiore a n. 10 unità lavorative (ULA).

- di dare atto che il Dirigente di Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi proceda alla sottoscrizione del Disciplinare;

- di stabilire in 15 giorni dalla notifica della concessione provvisoria delle agevolazioni la tempistica per la sottoscrizione del Disciplinare, ai sensi dell'art. 54 co. 2 del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014 *"Regolamento della Puglia per gli aiuti compatibili con il mercato interno ai sensi del TFU (Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione)";*

- di autorizzare il Dirigente di Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi a concedere eventuali proroghe al termine di cui al punto precedente in caso di motivata richiesta da parte del Soggetto Proponente;

- di dare atto che con successivi provvedimenti dirigenziali si provvederà all'adozione dell'atto di concessione provvisoria delle agevolazioni e alle eventuali liquidazioni;

- di notificare il presente provvedimento alla Società **Santa Rita Gestioni S.r.l.;**
- di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano

Pugliasviluppo

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

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

POR PUGLIA FESR 2014 – 2020

RELAZIONE ISTRUTTORIA PROGETTO DEFINITIVO

PIA TURISMO

SANTA RITA GESTIONI

SANTA RITA GESTIONI S.R.L.

Investimenti ammissibile	€ 3.150.413,86
Agevolazione concedibile	€ 1.417.686,24
Incremento ULA	10 ULA
Sede investimento (Prov.)	Lecce

Codice Progetto: S58HVC2

Protocollo istruttorio: 2

INDICE

PREMESSA 2
1. VERIFICA DI DECADENZA 3
1.1. Trasmissione della Domanda 3
1.2. Completezza della Documentazione 3
1.3. Conclusioni 6
2. PRESENTAZIONE DELL'INIZIATIVA 6
2.1. Il Soggetto Proponente 6
2.2. Sintesi dell'iniziativa 8
2.3 Cantierabilità dell'iniziativa 10
2.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa 10
2.3.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa 11
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 15
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 16
3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa 16
4. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE PER ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA 26
5. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA 26
5.1 Dimensione del beneficiario 26
5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa 27
5.3 Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti 30
6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE 31
7. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI EFFETTUATE IN SEDE DI AMMISSIONE ALLA FASE ISTRUTTORIA 32
8. INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA 33
9. CONCLUSIONI 34
Dati riepilogativi: 34
Allegato n. 1: elencazione della documentazione presentata 35

PREMESSA

L'istanza di accesso avanzata dall'impresa Santa Rita Gestioni S.r.l. (controllata dall'impresa General Services S.r.l.), trasmessa telematicamente in data 17 agosto 2015 è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 2242 del 16/12/2015.

L'investimento ammesso è di seguito sintetizzato:

- Codice ATECO: *55.10.00 "Alberghi e strutture simili.*
- Sede iniziativa: Lecce – via Gino Rizzo n. 11, angolo via Giuseppe Moscati.
- Investimento e agevolazioni:

INVESTIMENTI SANTA RITA GESTIONI S.r.l.		AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO E AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	0,00	0,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	0,00	0,00
Suolo aziendale	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	2.669.714,53	1.201.371,54
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	530.550,00	238.747,50
TOTALE ATTIVI MATERIALI	3.200.264,53	1.440.119,04
TIPOLOGIA SPESA ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA	INVESTIMENTO PROPOSTO E AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA	0,00	0,00
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	3.200.264,53	1.440.119,04

- Incremento occupazionale:

[illegible]	[illegible]	[illegible]
0,00	20,00	20,00

Con nota del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO_158/12145 del 16/12/2015, 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 17/12/2015.

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

Investimenti proposti progetto definitivo (A)		investimento da istanza di accesso (B)	Differenza (A) – (B)
Attivi materiali	€ 3.200.264,53	€ 3.200.264,53	€ 0,00
Investimenti in Servizi di consulenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE	€ 3.200.264,53	€ 3.200.264,53	€ 0,00

Pertanto, rispetto all'istanza di accesso ammessa con AD n. 2242 del 16/12/2015, il progetto definitivo conferma l'importo dell'investimento ammesso al termine della fase di presentazione dell'istanza di accesso.
Si precisa, comunque, che la somma dei preventivi presentati è pari ad € 3.202.037,44. In ogni caso, il contributo provvisorio potrà essere calcolato esclusivamente su un importo di investimento massimo di € 3.200.264,53, pari a quello indicato nel predetto AD n. 2242 del 16/12/2015.

Relativamente all'incremento occupazionale, in sede di progetto definitivo, l'impresa prevede l'assunzione a regime di n. 10 ULA, di cui n. 5 donne. L'impresa ha chiarito che il minor incremento occupazionale previsto rispetto a quanto indicato in fase di istanza di accesso è dovuto alla circostanza per cui l'impresa ha tenuto conto nel conteggio anche di personale esterno. In effetti, per quanto riguarda le "figure" di medici, l'impresa afferma che *"all'interno della voce di costo "servizi" del conto economico previsionale dell'anno a regime è stato incluso sia il costo per la forza lavoro ulteriore di cui si prevede di avvalersi secondo le varie forme contrattuali possibili, sia il costo delle collaborazioni con i medici della SPA (Salus per Aquam) che potranno effettuare le loro prestazioni anche stipulando con la società apposita convenzione"*. Nel conto economico previsionale a regime, la predetta voce è pari a poco più di 2 milioni di euro e rappresenta la voce di costo più consistente.

1. VERIFICA DI DECADENZA

1.1. Trasmissione della Domanda

La proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 13 febbraio 2016, alle ore 22:56, 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.
La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmmente dal legale rappresentante dell'impresa Sig. Primiceri Luigi Antonio.

1.2. Completezza della Documentazione

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

1.2.1 Verifica del potere di firma

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal Sig. Primiceri Luigi Antonio, in qualità di amministratore unico come da poteri conferitogli con atto del 06/07/2015, così come risulta da visura CRIBIS del 03/03/2016.

1.2.2 Definizione dei contenuti minimi del programma di investimento

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

- presupposti e obiettivi sotto il profilo economico, industriale, commerciale e finanziario.

In particolare, l'impresa dichiara che l'obiettivo prioritario dell'investimento è il completamento di un Albergo con un innovativo Centro Benessere (denominato Salus per Aquam) dotato di piscine alimentate con acqua di mare e specializzato in Thalassoterapia e programmi benessere di "remise en forme" completi, dal bambino all'anziano, sviluppando un nuovo concept alberghiero e di centro benessere.
L'obiettivo della società è quello di raggiungere nell'esercizio a regime una percentuale pari al 60% di occupazione camere media annua, realizzando un fatturato di circa 3 milioni di euro. Il fatturato deriverà non solo dalla vendita di pacchetti benessere (comprensivi di trattamenti terapeutici e di alloggio) nelle diverse combinazioni, ma anche dalla vendita del mero servizio di alloggio e di trattamenti separati dall'ospitalità. Un'altra voce di ricavo riguarda l'affitto delle sale congressuali. Per tutti i servizi l'impresa applica un prezzo medio scaturito dall'analisi dei prezzi delle altre strutture similari.

- Il soggetto proponente, Santa Rita Gestioni S.r.l., controllata dalla società General Service S.r.l., la quale si occupa della gestione del residence turistico-ricettivo "I Giardini di Atena" sito in Merine di Lizzanello, è ben individuato e descritto. L'impresa proponente ad oggi è inattiva, in attesa del completamento dell'investimento e del relativo avvio ed entrata in funzione della struttura ricettiva in corso di realizzazione. La società Santa Rita Gestioni S.r.l. è stata costituita in data 06/07/2015, è iscritta al Registro delle Imprese di Lecce dall'08/07/2015, al n. 04732500758 ed ha sede legale in Piazza della Repubblica, n. 15, Maglie (Le). L'oggetto sociale comprende, tra l'altro, l'attività di gestione e l'esercizio, mediante concessione in uso o in locazione, di impianti turistici e sportivi, alberghi.
- Il progetto descrive e dettaglia il programma di investimenti previsto, specificando le diverse voci di spesa, interamente per attivi materiali. Il programma di investimento complessivo proposto in sede di progetto definitivo, come da Sezione 1, ammonta ad € 3.200.264,53. L'impresa, inoltre, specifica la propria capacità produttiva prevedendo circa 12.000 presenze annuali per le n. 59 camere dell'albergo. Infine, l'impresa prevede la conclusione degli investimenti in data 15/03/2018.
- L'impresa ha presentato il piano finanziario di copertura degli investimenti, prevedendo un apporto di mezzi propri per € 1.760.000,00 e agevolazioni concedibili per € 1.440.119,04. In sede di istanza di accesso, l'impresa prevedeva oltre alle agevolazioni concedibili, un apporto di mezzi propri per € 1.270.000,00 (supportato da verbale di assemblea dei soci del 03/08/2015) e un finanziamento a m/l termine pari ad € 490.145,49. L'apporto di mezzi propri, superiore a quello indicato in sede di istanza di accesso, è supportato da apposito verbale di assemblea del 03/08/2015 (per un importo di € 1.270.000,00) e da un verbale del 01/02/2016 (per un importo € 490.000,00) e consente la conferma di esito positivo del criterio di selezione n. 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e investimenti previsti e ammissibili) sulla base dei dati considerati in sede di istanza di accesso. Inoltre, l'impresa redige il piano finanziario contenente le previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie. L'impresa prevede di raggiungere risultati d'esercizio positivi a partire dall'anno a regime.
- L'impresa espone le ricadute occupazionali, prevedendo l'assunzione a regime di n. 10 ULA, di cui n. 5 donne. L'impresa ha chiarito che il minor incremento occupazionale previsto rispetto a quanto indicato in fase di istanza di accesso è dovuto alla circostanza per cui l'impresa ha tenuto conto nel conteggio anche di personale esterno. In effetti per quanto riguarda le "figure" di medici, l'impresa afferma che *"all'interno della voce di costo "servizi" del conto economico previsionale dell'anno a regime è stato incluso sia il*

costo per la forza lavoro ulteriore di cui si prevede di avvalersi secondo le varie forme contrattuali possibili, sia il costo delle collaborazioni con i medici della SPA (Salus per Aquam) che potranno effettuare le loro prestazioni anche stipulando con la società apposita convenzione". Nel conto economico previsionale a regime, la predetta voce è pari a poco di 2 milioni di euro e rappresenta la voce di costo più consistente.

1.2.3 Eventuale forma di associazione

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

1.2.4 Verifica di avvio del programma di investimenti

L'impresa ha previsto l'avvio dell'investimento per la data del 15/04/2016, successiva alla data di ricevimento della comunicazione di ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo (16/12/2015), coerentemente con quanto previsto dalla normativa vigente. Sulla base della documentazione presentata dall'impresa, non si rileva la presenza di contratti di fornitura, conferme d'ordine o preventivi sottoscritti per accettazione.

Inoltre, l'impresa, con DSAN a firma del legale rappresentante, comunica che *"preventivamente alla richiesta e ottenimento in data 23/12/2015 della voltura del PdC n. 465/12 del 07/09/2012 e successiva variante n. 505/14 del 2/11/2014 in favore di Santa Rita Gestioni S.r.l., la Società LHI S.p.A. ha comunicato con PEC del 15/12/2015 al SUAP del Comune di Lecce l'intenzione di avvalersi ai sensi dell'art.30 comma 3 della Legge 98/2013 (D.L 69/2013- Decreto del Fare), della Proroga speciale di 2 anni per il completamento dei lavori previsti in virtù dei permessi sopra menzionati, come evidenziato anche al secondo capoverso della voltura del Permesso di costruire già inviata in sede di presentazione del progetto definitivo. Pertanto, visto il perdurare della validità del Permesso, non è stato necessario inoltrare al Comune di Lecce la Comunicazione di ripresa dei lavori"*.

La conclusione dell'Investimento è prevista in data 15/03/2018, con entrata a regime in data 15/03/2019, secondo il seguente cronoprogramma.

Anno	2016												2017												2018					
categoria	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
Studi prel. di fattib.																														
Prog. e dir. Lavori																														
Opere murarie e ass.																														
Macch., imp., attrezz. e arredi																														
programmi informatici																														
acquisizione servizi di consulenza																														
Partecipazione a fiere																														

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

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

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

- il programma di investimenti ammissibili è proposto da un'impresa singola di piccola dimensione ed è superiore al limite minimo di 1 milione di euro e inferiore al limite massimo di 20 milioni di euro;
- l'entità delle agevolazioni richieste, pari a 1.440.119,04 euro è inferiore al limite massimo concedibile per impresa, pari a 10 milioni di euro;

- l'impresa proponente e l'impresa controllante sono in regime di contabilità ordinaria essendo entrambe S.r.l., come già rilevato in sede di istruttoria dell'istanza di accesso;
- l'impresa non prevede investimenti per acquisizione di Servizi di Consulenza e pertanto, non ha richiesto la premialità;
- l'impresa non ha indicato la necessità di realizzazione di opere infrastrutturali.

1.3. Conclusioni

La verifica di decadenza 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 via 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

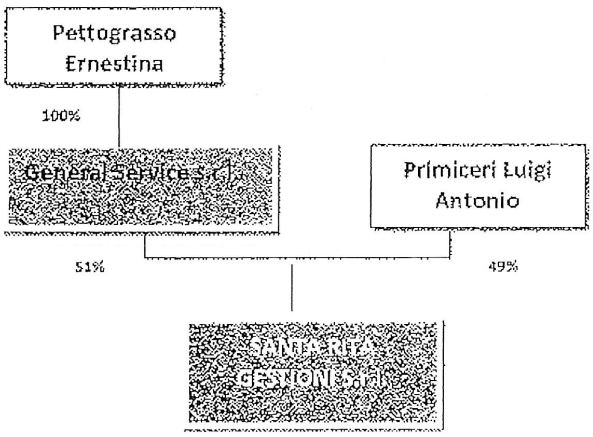
La società Santa Rita Gestioni S.r.l. è stata costituita in data 06/07/2015, è iscritta al Registro delle Imprese di Lecce dal 08/07/2015, al n. 04732500758 ed ha sede legale in Piazza della Repubblica, n. 15, Maglie (Le).

Il capitale sociale della società Santa Rita Gestioni S.r.l. è pari ad € 10.000,00 ed è così suddiviso:

- General Services S.r.l.: 51,00%;
- Primiceri Luigi Antonio: 49,00%.

Il Legale Rappresentante, nonché Amministratore Unico, è il Sig. Primiceri Luigi Antonio, così come si evince dalla Sezione 2 (DSAN CCIAA) e dalle visure CRIBS del 03/03/2016 e 13/09/2016.

Si espone di seguito, la struttura societaria della controllante General Service S.r.l.:



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

L'oggetto sociale dell'impresa Santa Rita Gestioni S.r.l. è ampio e ricomprende, tra le altre, l'attività di gestione e l'esercizio, mediante concessione in uso o in locazione, di impianti turistici e sportivi, alberghi, bed & breakfast, ristoranti, pizzerie, campeggi, case e appartamenti per vacanze ed ogni altra struttura ricettiva, residence, villaggi, complessi turistici e balneari ed attività connesse anche commerciali e per il tempo libero.

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

La una struttura organizzativa sarà suddivisa per le seguenti aree di responsabilità:

- Ricevimento;
- Governante;
- Food & Beverage;
- Trattamenti;
- Convegnistica.

Infine, sulla base della dichiarazione resa dal legale rappresentante, l'impresa non rientra tra coloro che hanno ricevuto e, successivamente, non rimborsato o depositato in un conto bloccato, gli aiuti dichiarati quali illegali o incompatibili dalla Commissione Europea.

❖ *Esclusione delle condizioni relative alle imprese in difficoltà*

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

General Service S.r.l. (controllante di Santa Rita Gestioni S.r.l. (importi in euro))	2014	2015
Patrimonio Netto	29.825,00	36.239,00
Capitale	10.000,00	10.000,00
Riserva Legale	1.599,00	1.753,00
Altre Riserve: Riserva straordinaria o facoltativa	15.195,00	18.075,00
Utili/perdite portati a nuovo	-4.261,00	0,00
Utile dell'esercizio	7.292,00	6.413,00

2.2. Sintesi dell'iniziativa

Il programma di investimenti, confermando quanto esposto in sede di istanza di accesso, prevede opere di completamento di un immobile attualmente allo stato rustico al fine di attivare un albergo con annesso un innovativo Centro Benessere, su un lotto di terreno prospiciente l'Ospedale Civile della Città di Lecce. Pertanto, l'investimento si inquadra nel codice ATECO 2007 "55.10 – alberghi e strutture simili".

Il progetto definitivo proposto è coerente con quanto descritto nella fase precedente di istanza di accesso ed in particolare, prevede il completamento dell'immobile a rustico ai fini della realizzazione di un albergo composto da n. 6 piani fuori terra ed un piano interrato in corrispondenza del Corpo Camere e di n. 1 piano fuori terra e n. 1 piano interrato in corrispondenza del Centro Servizi antistante la struttura. Il progetto proposto in sede di progetto definitivo è coerente con quanto previsto in sede di istanza di accesso e con i titoli abilitativi in possesso della società costituiti da permesso di costruire n. 693 del 07/12/2007, 318 del 26/06/2008, n. 465 del 07/09/2012 e n. 505 del 28/11/2014.

In particolare, nel piano interrato è prevista la realizzazione di:

Area Centro Benessere:

- n. 1 Sala di attesa Centro Benessere con Reception;
- n. 2 spogliatoi con servizi igienici per medici spa e impiegati, distinti per sesso;
- n. 1 Ufficio Segreteria;
- n. 1 Ambulatorio di Dermatologia, n. 1 Ambulatorio di Medicina Naturale, n. 1 Ambulatorio Agopuntura;
- n. 1 Reparto Inalatorio;
- n. 1 Sala attività di gruppo;
- n. 1 Area Relax;
- n. 2 Bagni per utenti in attesa del Centro Benessere, distinti per sesso, di cui uno per disabili;
- n. 2 Spogliatoi per Utenti del Centro Benessere;
- n. 1 Sala con Piscina Idroterapica (h=1,10 m) con sali del Mar Morto;
- n. 2 Locali per Massaggi;
- n. 2 Locali per Trattamento Corpo.

Area Albergo

- n. 2 Spogliatoi per il Personale dell'Albergo, distinti per sesso;
- n. 1 Spogliatoio per il personale di pulizia, esclusivamente di sesso femminile;
- n. 1 Deposito per materiali di pulizia;
- n. 1 Deposito biancheria sporca (con accesso carrabile dall'esterno);
- n. 1 Deposito per la biancheria pulita (con accesso carrabile dall'esterno);
- n. 1 Locale Tecnico per l'alloggiamento dei Quadri elettrici e dei Server necessari per la
- gestione della Telemedicina.
- n. 2 Spogliatoi per il Personale di Cucina, distinti per sesso;
- Locale deposito derrate alimentari, locale Celle frigo, locale lavaggio pentolame e locali per preparazione carne, pesce ed orto-frutta dotato di n° 2 montacarichi di collegamento con la cucina sovrastante;

- n. 10 Locali Tecnici (gruppo elettrogeno, sala quadri elettrici, n. 2 locali tecnici, locale trattamento acqua marina, n° 2 sale pompe, locale autoclave, riserva idrica potabile, riserva idrica antincendio).

Area Ricevimenti/Conferenze

- Foyer d'ingresso dotato di Guardaroba, Bar e Deposito alimenti. Il Foyer è collegato con la Hall del Piano Terra sovrastante attraverso un vano scala aperto ed un ascensore da 22 posti;
- n. 1 Sala Polivalente (per conferenze con poltroncine amovibili, mostre, feste da ballo, rinfreschi, ecc.) di capienza massima 226 persone;
- n. 1 Sala Riunioni da 50 posti, con poltroncine;
- n. 6 Servizi Igienici, distinti per sesso, n° 1 Servizio Igienico idoneo per persone con ridotta capacità motoria e n° 1 Fasciatoio, a servizio della Sala Polivalente e della Sala Riunioni;
- n. 1 Servizio igienico per gli addetti al Bar;
- n. 1 Deposito attrezzature della sala polivalente (sedie, tavoli, ecc);
- n. 1 Deposito per materiali di pulizia dei bagni.

Al piano terra è prevista la realizzazione di:

- ufficio del farmacista, negozio di ottica e salone di bellezza; si precisa che già in sede di istanza di accesso, le spese per l'ufficio del farmacista ed il negozio di ottica erano stati ritenute non ammissibili;
- n. 6 servizi igienici destinati agli utenti del ristorante e della hall e n. 2 servizi igienici per i dipendenti;
- reception per accesso allo "spazio acqua";
- direzione hotel e sala server;
- posto fisso di guardiania all'interno della hall;
- n. 2 spogliatoi distinti per sesso;
- centro anti – stress dotato di n. vasche ai Sali di magnesio e locale tecnico.

Al piano primo è prevista la realizzazione di:

- n. 6 ambulatori medici, tutti dotati di servizi igienici; relativamente agli ambulatori medici, nella relazione tecnica allegata al permesso di costruire n. 505/2014 si afferma che «*tali ambulatori medici saranno, quindi, esclusivamente e strettamente connessi all'attività del Centro Benessere in quanto in essi, attraverso medici convenzionati con la struttura e/o dipendenti della stessa, si svolgeranno tutte quelle attività di consulenza specialistica inerenti la "prevenzione" delle malattie; pertanto, poiché il centro benessere si pone la finalità di "educare a mantenere un buon stato di salute" dei propri clienti/ospiti, verranno svolte consulenze mediche per la prevenzione delle malattie vascolari, cardiologiche, dermatologiche, nutrizionistiche, antistress e legate alla postura ed all'obesità. Gli ambulatori medici, pertanto, non sono da intendersi come una struttura sanitaria avente una propria funzionalità distinta e autonoma dall'Albergo con centro benessere, ma come parte integrante dei pacchetti solutistici offerti dalla struttura solo ed esclusivamente ai propri clienti/ospiti dell'Albergo Centro Benessere*». Si precisa, ulteriormente, che il permesso di costruire n. 505/2014 cita esplicitamente la circostanza per cui il progetto è rispondente alla tipologia di cui al comma 6 dell'art. 4 della L.R. n.

11/1999, secondo cui «*Sono "alberghi e centro benessere" le strutture dotate di impianti e attrezzature di tipo specialistico del soggiorno, finalizzato a cicli di trattamento terapeutico, dietetico, estetico o di relax, con servizi riferiti minimo alla classe a tre stelle*»;

- sala per fisioterapia;
- sala riunioni;
- reparto inalatorio con monoblocchi;
- deposito attrezzature;
- deposito materiale e n. 2 bagni con spogliatoio per il personale.

Al piano secondo e al piano terzo è prevista la realizzazione di:

- per ciascun piano, n. 19 camere doppie (n. 2 posti letto ciascuna) di cui n. 2 suite (n. 4 posti letti ciascuna);
- deposito per ciascun piano.

Al piano quarto è prevista la realizzazione di:

- n. 21 camere doppie (n. 2 posti letto ciascuna), di cui n. 6 dotate di servizi per disabili, oltre ad uno "spazio calmo".

Al piano quinto è prevista la realizzazione di:

- palestra;
- n. 2 spogliatoi per utenti, distinti per sesso;
- n. 2 spogliatoi distinti per sesso e destinati al personale della palestra;
- direzione della palestra;
- sala per attività di gruppo;
- "spazio calmo";
- zona tisaneria;
- deposito.

Infine, sono previsti n. 7 ascensori, di cui n. 4 ascensori da 18 persone a servizio del corpo camere, n. 2 ascensori da 10 persone per le aree cucine e bar ristorante, e n. 1 ascensore da 22 posti posizionato al centro della hall che collegherà il piano terra con il piano interrato centro congressi e roof garden.
Complessivamente la struttura sarà dotata di n. 59 camere per n. 126 posti letto.

2.3 Cantierabilità dell'iniziativa

2.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa

L'investimento è localizzato nel territorio della Regione Puglia e precisamente nel comune di Lecce, in via G. Rizzo angolo via G. Moscati. L'immobile è censito al NCT al fgl. 249, p.lla 1056.

L'immobile oggetto d'investimento è nella disponibilità della Santa Rita Gestioni S.r.l. in forza di un contratto di locazione del 12/08/2015, sottoscritto con la Life Healtcare International S.p.A. avente ad oggetto l'immobile in corso di realizzazione, destinato ad albergo con centro benessere, sito in Lecce, in via Gino Rizzo, n. 11 angolo via San Giuseppe Moscato. Il contratto, registrato a Maglie il 13/08/2015, ha durata pari ad anni dodici.

Il contratto specifica, inoltre, che le opere per il completamento dello struttura sono a carico della Santa Rita Gestioni S.r.l. in sigla SGR S.r.l.

L'intervento edilizio è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 693 del 07/12/2007 finalizzato alla realizzazione di una struttura produttiva di tipo ricettivo "Albergo – Centro Benessere". Successivamente, l'intervento è stato soggetto a varianti, autorizzate con Permesso di Costruire n. 318 del 26/06/2008 (finalizzato al solo aumento di superfici al piano interrato da destinare ad uso deposito), P.d.C. n. 465 del 07/09/2012 (per l'adeguamento della struttura alberghiera al nuovo tracciato stradale ed altri interventi di modifica) e P.d.C. n. 505 del 28/11/2014 (esecuzione di ulteriori opere in variante: modifica del vano scala, dotazione di filtro aerato per la sala polivalente, modifica dell'area destinata a centrale termica ad area per il deposito della biancheria, spostamento del locale pompe, riduzione del numero di camere da n. 87 a n. 59, realizzazione di n. 6 ambulatori medici al piano primo).

In data 23/12/2015, con atto prot. n. 164135/15, il Dirigente del Settore Urbanistica della Citta di Lecce, trasferisce la titolarità del permesso di costruire in favore dell'impresa proponente Santa Rita Gestioni S.r.l. Si precisa, inoltre, che, precedentemente, l'originario titolare del permesso di costruire, con nota acquisita con prot. n. 163063 del 21/12/2015 aveva comunicato la volontà di avvalersi della proroga speciale di anni 2 per il completamento dei lavori previsti, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della Legge n. 98/2013.

Pertanto, si ritiene **immediatamente cantierabile** l'intervento proposto dall'impresa Santa Rita Gestioni S.r.l.

Infine, si precisa che in riferimento all'autorizzazione all'emungimento ed utilizzazione delle acque marine è stata acquisita la perizia giurata dal tecnico Ing. Piero Licignano, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri al n. 1188, il quale dichiara che:

- il pozzo di emungimento è stato realizzato nel 2012 nel rispetto delle prescrizioni contenute nel nulla osta n. 9967 rilasciato dall'Autorità di Bacino e dall'Autorizzazione rilasciata dal Genio Civile di Lecce col n. 7625 del 05.11.2008;
- in data 20.04.2016 la società SRG srl ha richiesto alla Struttura Tecnica Provinciale l'autorizzazione all'emungimento;
- in data 22.07.2016, su specifica richiesta del 19.07.2016 della Regione Puglia, ha adempiuto a quanto richiesto al fine del rilascio della concessione all'emunglmento ed utilizzazione delle acque sotterranee;
- nulla osta al rilascio a favore della SRG srl della concessione all'emungimento ed utilizzazione delle acque sotterranee da parte dell'Autorità di Bacino.

In sede di SAL finale, l'impresa dovrà produrre l'autorizzazione all'emungimento ed utilizzazione delle acque sotterranee, che, allo stato attuale, non inficia la possibilità di realizzare l'investimento.

Pertanto, si ribadisce l'immediata cantierabilità dell'iniziativa.

2.3.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa

Il progetto definitivo presentato dall'impresa conferma gli accorgimenti nella direzione della sostenibilità ambientale indicati nell'istanza di accesso.

In fase di presentazione dell'istanza di accesso, l'Autorità Ambientale segnalava che *"per la realizzazione del pozzo di emungimento di acqua marina necessario per l'alimentazione delle piscine di Thalassoterapia, l'impresa deve conseguire l'apposita autorizzazione da parte degli uffici della Provincia di Lecce (delegata in materia di attingimenti di acque sotterranee ai sensi della L.R. 36/2008 e DPGR 23 febbraio 2010, n. 178), evidenziando in sede di richiesta la circostanza che l'attingimento avverrà in area sottoposta a vincoli di tutela da parte del PTA (Area di tutela quali-quantitativa dell'acquifero carsico del Salento)"*.
In proposito, l'impresa in sede di progetto definitivo ha prodotto una perizia giurata a firma dell'Ing. Pietro Licignano del 09/02/2016, in cui si precisa che il pozzo di emungimento è stato già realizzato con il nulla osta rilasciato dall'Autorità di Bacino della Puglia n. 9967 del 06/10/2008 e di idonea autorizzazione rilasciata dal Genio Civile di Lecce n. 7625 del 05/11/2008 rilasciata a favore dell'allora Bioarchitettura & srl, oggi LHI spa, proprietaria dell'area sulla quale è stato costruito l'immobile.
Allo stato attuale, l'impresa è in attesa di autorizzazione all'emungimento già richiesta all'ufficio provinciale. In particolare, l'impresa Santa Rita Gestioni S.r.l. ha consegnato in data 20/04/2016 agli Uffici della Provincia di Lecce la richiesta di *"rilascio della concessione all'estrazione ed utilizzazione delle acque sotterranee reperite sul terreno sopra citato* (foglio 249 – p.lla 1056, già foglio 249, p.lla 36) *per uso alimentazione piscine [...]"*.

Inoltre, l'Autorità Ambientale segnalava l'attuazione dei seguenti accorgimenti proposti in sede di istanza di accesso nella direzione della sostenibilità ambientale:

1) *recupero per uso irriguo delle acque piovane tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione;*
2) *piantumazioni con specie poco idroesigenti laddove non vi siano adeguati volumi di acque non potabili a disposizione;*
3) *utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche o assimilabili alle domestiche (scarichi a portata ridotta, filtri rompigetto);*
4) *ricorso alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree trattate (piantumazione delle due aree a verde con specie autoctone);*
5) *produzione di quota parte dell'energia elettrica/termica necessaria per il funzionamento della struttura da fonti rinnovabili: impianto solare termico e impianto fotovoltaico (165,60 kWp) installati sulle coperture delle piscine esterne e del piano quinto;*
6) *Audit Energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia;*
7) *adozione del Protocollo ITACA Puglia per la valutazione della sostenibilità ambientale dell'edificio e conseguimento del Certificato di Sostenibilità di cui all'art. 9 della LR 13/2008;*
8) *massimizzazione del riuso in loco degli inerti e, ove applicabili, adottare tecnologie a scavi minimi a basso impatto ambientale che garantiscano la minore produzione di inerti per unità di intervento;*
9) *massimizzazione l'utilizzo di inerti da filiera corta o provenienti da riutilizzo o riciclo;*
10) *nelle azioni di comunicazione e promozione, dematerializzazione delle informazioni da veicolare e sostituzione di beni con servizi;*
11) *previsione, nella gestione delle strutture, di una raccolta differenziata spinta e per flussi separati;*
12) *in recepimento dei criteri T02 e T05 (campo "trasporti" della Sezione 5a), in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti mezzi a basso*

13

impatto ambientale (navette, mezzi elettrici, biciclette, ecc) per gli spostamenti verso il centro urbano e le principali attrazioni turistiche della costa e dell'entroterra.

In sede di progetto definitivo, l'impresa ha presentato una relazione tecnica di sostenibilità a firma dell'Ing. Roberto Paladini in cui si descrivono gli accorgimenti dell'impresa proponente nella direzione della sostenibilità ambientale. In particolare:

- punto 1) - recupero per uso irriguo delle acque piovane: Le acque meteoriche ricadenti sulle aree a Parcheggio saranno opportunamente trattate in un "impianto di trattamento delle acque meteoriche con filtro a coalescenza", già realizzato ed allacciato, e da qui immesse nella rete fognaria "bianca" comunale esistente lungo il Viale G. Rizzo. Le acque meteoriche ricadenti, invece, all'interno dell'intercapedine e le acque ricadenti su tutte le coperture dell'edificio e portate a Piano Interrato tramite pluviali saranno trattate e raccolte per uso irriguo all'interno delle due aree verdi presenti all'interno del lotto.
- punti 2) e 4) - Piantumazione con specie poco idroesigenti ed autoctone: l'impresa relaziona sulle varie specie di piante distinguendo tra quelle arboree, arbustive, erbacee e bulbose;
- punto 3) - Riduzione degli sprechi idrici: la struttura adotterà accorgimenti finalizzati al "risparmio" di acqua potabile attraverso l'installazione di cassette di scarico dei vasi igienici a doppio pulsante per consentire di dosare i corretti quantitativi di acqua di scarico e attraverso l'acquisto e montaggio di rubinetteria, sia nei bagni delle camere che nei bagni comuni dell'intero edificio, di filtri rompigetto;
- punto 5) - Autoconsumo di energia termica ed elettrica: sulla superficie offerta dalla copertura della Piscina posta al Piano Terra è prevista l'installazione di 60 mq di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda da utilizzare quale fluido vettore nell'impianto a pavimento radiante da installare nella piscina stessa e per l'installazione, sulla superficie residua, di pannelli solari fotovoltaici per una potenza installata di 50 kW e per una produzione stimata di 75.000 kWh/anno. L'inclinazione della copertura del Piano Quinto e l'altezza da terra della stessa, dopo appositi sopralluoghi con ditte installatrici specializzate, ha sconsigliato l'installazione di pannelli, sia solari che fotovoltaici, per questioni di sicurezza degli operatori legate alle fasi di installazione e di manutenzione.
- Punti 6) e 7) - Audit energetico e protocollo ITACA: l'impresa ha presentato l'attestato di conformità del progetto secondo il protocollo ITACA del 12/02/2016 ed il certificato di sostenibilità ambientale secondo il protocollo ITACA 2011, anch'esso del 12/02/2016. I documenti sono sottoscritti digitalmente dall'Ing. Donald Miggiano. Dai predetti documenti si rileva un punteggio globale di 3,5, superiore al limite minimo pari a 2;
- Punti 8) e 9) - massimizzazione del riuso in loco degli inerti e massimizzazione dell'utilizzo di inerti da filiera corta o provenienti da riutilizzo o riciclo: l'impresa afferma che, sulla base della stratigrafia del terreno, è stato possibile riutilizzare in cantiere la totalità del materiale di scavo. Pertanto, non vi è alcuna quantità di materiale di scavo in eccedenza o rifiuti da avviare al recupero presso centri di riciclaggio o in discarica.
- Punto 11) - previsione, nella gestione, della struttura, di una raccolta differenziata spinta e per flussi separati: l'impresa afferma che, in fase di gestione, verrà interamente adottato lo stesso sistema di raccolta differenziata spinta del tipo "porta a porta", vigente nel Comune di Lecce.

REGIONE PUGLIA - SEZIONE COMPETITIVITÀ E RICERCA DEI SISTEMI PRODUTTIVI - DIPARTIMENTO SVILUPPO ECONOMICO, INNOVAZIONE, ISTRUZIONE, FORMAZIONE E LAVORO

14

- Punto 12) - Messa a disposizione degli ospiti di mezzi a basso impatto ambientale: l'impresa afferma che verranno messi a disposizione biciclette e mezzi elettrici, con l'installazione di n. 2 colonnine di ricarica.

Relativamente agli ulteriori accorgimenti descritti dalla società proponente in sede di istanza di accesso e richiamati dall'Autorità Ambientale, come di seguito specificato:

a) *soluzioni orientate al risparmio energetico: facciata ventilata, sistemi isolanti dall'interno e dall'esterno, infissi a taglio termico, sistema di climatizzazione con recupero di calore e termoregolato con sistemi di building automation, sistema di riscaldamento a pavimento per il locale Piscina Thalasso Spa alimentato prevalentemente da solare termico, ecc.;*
b) *uso di materiali edilizi sostenibili: materiali naturali, riciclati, a basso contenuto di sostanze nocive, certificati, ecc;*
c) *rispetto ai criteri in tema di Energia, siano dettagliate le caratteristiche dell'impianto da fonti rinnovabili previsto ed il contributo dello stesso rispetto ai fabbisogni energetici dell'insediamento: tutte le informazioni progettuali in merito dovranno essere raccolte e custodite dall'istante e messe a disposizione per la fase di collaudo e per eventuali controlli futuri,*

l'impresa, in sede di relazione tecnica di sostenibilità ambientale presentata a corredo del progetto definitivo, descrive esaustivamente i singoli accorgimenti in coerenza con quanto prescritto dall'Autorità Ambientale.

Rispetto ai sopra riportati accorgimenti, in sintesi, l'impresa afferma:

- per i lavori finalizzati al risparmio energetico si prevede l'utilizzo di facciate ventilate sia all'esterno, con pannelli in polistirene riciclabile da 71 mm che all'interno, materassino in lana di roccia da 40 mm; il ricorso a infissi in alluminio a taglio termico, posati su sistema isolante dalla struttura in c.a.p. detto "posaclima" e dotati di vetri-camera ad alta prestazione ed a bassa emissività; la realizzazione di un sistema di riscaldameno a pavimento radiante;
- per l'uso di materiali, la scelta è stata fatta tenendo conto della loro provenienza naturale e/o della loro riciclabilità (pannelli in lana di legno mineralizzata ad alta temperatura con magnesite, silicato amorfo ricavato dalla roccia naturale vulcanica basaltica);
- relativamente al rispetto ai criteri in tema di Energia, l'impresa afferma che tutti i corpi illuminanti saranno a tecnologia LED di ultima generazione e sarà realizzato un impianto solare fotovoltaico per esclusivo autoconsumo.

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

2.3.3 Valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti

Il programma di investimento previsto coinvolgerà le attività produttive e le strutture esistenti sia in fase di completamento della struttura che in fase di gestione. La realizzazione di parte dei lavori necessari per il completamento, secondo quanto dichiarato dall'impresa e quanto riscontrato attraverso i preventivi di spesa, è affidata a fornitori del territorio.

15

Durante la fase di gestione sono previsti alcuni servizi in outsourcing quali le attività di pulizia delle camere e le attività di giardinaggio. L'area Food & Beverage si avvarrà della filiera corta, ovvero di prodotti agroalimentari di prima scelta prodotti nel territorio locale. Inoltre la struttura ha la possibilità di ospitare eventi importanti di vario genere con ricadute in termini di benefici sulle altre strutture ricettive e sulle diverse attività locali.

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

La struttura ricettiva proposta dall'impresa Santa Rita Gestioni S.r.l. mira alla destagionalizzazione dei flussi turistici attraverso l'offerta di servizi fruibili, oltre a quello di alloggio nelle camere, nel corso di tutto l'anno, in ragione della vicinanza al polo ospedaliero di Lecce. In particolare, i principali elementi sono costituiti:

- dall'innovativo centro benessere all'interno della struttura, dotato di piscine con un percorso Biomarino alimentato con acqua marina da falda, servizi di Idro-Balneoterapia, Fitness&Riabilitazione, Dermocosmetologia;
- dalla possibilità di usufruire di formule day-use per i parenti ed assistenti dei ricoverati nel vicino ospedale, ma anche long stay per primari, professionisti o famiglie.

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

L'impresa Santa Rita Gestioni S.r.l. adeguerà la struttura a quanto previsto dal protocollo ITACA – strutture ricettive, atteso che l'impresa ha prodotto l'attestato di conformità del progetto secondo il protocollo ITACA del 12/02/2016 ed il certificato di sostenibilità ambientale secondo il protocollo ITACA 2011 di pari data. Dai predetti documenti si rileva un punteggio globale pari a 3,5 è superiore al limite minimo pari a 2.
La sostenibilità ambientale dell'iniziativa è garantita dall'implementazione di strumenti che consentano il recupero delle acque piovane per scarichi dei wc nel piano interrato, nel piano terra e per uso irriguo, dall'utilizzo di scarichi a portata ridotta (rompigetto) al fine di ridurre gli sprechi nelle utenze, dalla produzione di quota parte dell'energia elettrica/termica necessaria per il funzionamento della struttura da pannelli fotovoltaici e termici, dall'applicazione di un audit energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia.

In conclusione, l'impresa, attraverso gli accorgimenti innanzi evidenziati, punta al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- conseguimento del livello 3,50 del sistema di certificazione di sostenibilità per strutture ricettive di cui al Disciplinare tecnico previsto dalla L.R. 13/2008, superiore al livello minimo pari a 2;
- ottenimento dell'attestato di certificazione energetica di classe A, superiore alla classe minima richiesta B;
- conseguimento di una qualità prestazionale per il raffrescamento (come definita dagli allegati al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009) di classe I, superiore alla classe minima richiesta III.

Al fine di rispettare il principio di non discriminazione, l'intervento prevede l'applicazione di mezzi elettrici "a chiamata" per favorire la mobilità all'interno della struttura di persone disabili o con difficoltà motorie.



15

16

Infine, in sede di relazione tecnica allegata al permesso di costruire n. 505/2014, l'impresa descrive le azioni tese al superamento delle barriere architettoniche in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989, nr. 13 e s.m. e i. e di cui alla legge regionale n. 6/2003.

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 Immediata realizzabilità dell'iniziativa

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

- tamponamenti laterali dei Piani Interrato e Terra con murature in termolaterizio ed intonaco interno ed esterno;
- realizzazione di struttura portante in c.a.p. (pilastri e tegoli) della Piscina posta al Piano Terra, sovrastata da un pacchetto costituito da massa a pendio cementizio, barriera a vapore, pannelli coibenti in polistirene da 100 mm, guaina impermeabile in poliolefine posate a caldo, massetto cementizio e pavimentazione pedonabile;
- realizzazione di impianto elettrico dotato di cabina di trasformazione MT/BT;
- realizzazione di impianto telefonico tradizionale con allaccio alla rete pubblica;
- realizzazione di impianto fotovoltaico posto sulle coperture della piscina posteriore posta al piano terra. L'impianto integra, per autoconsumo, la parte di energia elettrica necessaria al funzionamento della struttura;
- realizzazione di impianto di riscaldamento a pavimento per l'ambiente piscina e il percorso a piedi nudi, impianto di riscaldamento per wc delle camere, dei servizi comuni e degli spogliatoi da realizzare con radiatori in acciaio alimentati da tubazioni in multistrato intercettabili in periodo estivo, l'isolamento delle stesse con guaina elastomerica di spessore a norma di legge, valvola termostatica, detentore, staffe per il fissaggio;
- fornitura e posa in opera di centrale per la produzione e la distribuzione dell'acqua calda necessaria ai fabbisogni degli impianti, comprendente essenzialmente: Pompe di calore aria acqua del tipo Inverter o multi compressore; caldaie a condensazione modulari alimentate a gas metano per l'utilizzo in mezza stagione o per reintegro in emergenza durante le fasi di manutenzione delle pompe di calore; Elettropompe gemellari In-Line, occorrenti per tutti i circuiti primari e secondari; Collettori realizzati in acciaio nero coibentati; Tubazioni in acciaio nero tipo Mannesmann, per tutti i collegamenti all'interno della centrale, con isolamento secondo normativa vigente e protezione esterna in lamierino di alluminio; Organi di intercettazione e di ritegno filettati (fino a 2") e/o flangiati occorrenti; strumentazione di sicurezza e controllo occorrente (valvole di sicurezza omologate, termometri, manometri, termostati, ecc.); bollitori ad accumulo, in acciaio opportunamente trattato idoneo per la produzione di acqua calda sanitaria, con doppio serpentino in acciaio alimentato con

acqua calda, coibentato in poliuretano, rivestito in PVC; elettopompa per ricircolo sanitario, tipo "in line";

- Impianto di trattamento dell'acqua calda. Sul piano copertura verranno posizionati i pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria. L'acqua calda riscaldata dal sole all'interno dei pannelli solari verrà trasferita all'acqua sanitaria, all'interno dei boiler, tramite gli scambiatori di calore ubicati all'interno;
- Realizzazione di impianto di climatizzazione per tutti i locali dell'edificio;
- fornitura e posa in opera di impianto di estrazione forzata dai servizi igienici non dotati di finestre e ubicati in tutti i piani dell'edificio;
- fornitura e posa in opera di impianto antincendio;
- realizzazione di impianto idrico, sanitario e fognante, comprensivo anche di centrale idrica di accumulo, trattamento e distribuzione dell'acqua fredda;
- impianto di scarico acque reflue civili;
- impianto di adduzione delle acque marine per trattamenti del Centro Benessere attraverso prelevamento da pozzo artesiano già costruito, dotato di n. 2 pompe sommerse e impianto di scarico acqua marina dalle piscine. L'acqua non subirà alcuna modificazione chimica rispetto alle caratteristiche iniziali ma esclusivamente un processo di riscaldamento termico;
- realizzazione di n. 7 impianti ascensore;
- completamento delle aree esterne, dell'area a verde e modesti tratti di recinzione in pietra calcarea;
- arredi ed accessori per piscina, vasca riabilitativa, primo soccorso, floating center;
- arredi per palestra composti da macchine in ausilio alla riabilitazione motoria;
- arredi per ambulatori, reparto inalatorio, talassoterapia e SPA;
- arredi hall; arredi per cucina e ristorante;
- arredi per camere;
- intstallazione di hardware e software per la gestione del servizio di telemedicina e di gestione alberghiera.

Dalla documentazione allegata risulta che dallo stato dei luoghi dell'immobile oggetto dell'intervento, che si presenta allo stato rustico, non si evincono sovrapposizioni di voci di capitolato nella richiesta di finanziamento, essendo l'oggetto dell'investimento il recupero di struttura non ultimata e legittimamente autorizzata, con sospensione dei lavori (comunicazione di sospensione dei lavori a firma del legale rappresentante della Life Healtcare International S.p.A. Ing. Pietro Licignano, acquisita dal Comune di Lecce con prot. n. 109107 del 28/10/2013) avvenuta in data antecedente alla data di pubblicazione (06/10/2014) del Regolamento Regionale n. 17/2014.

Le spese proposte dall'impresa in sede di progetto definitivo sono differenti da quelle già realizzate antecedentemente alla sospensione dei lavori, come da perizia giurata del 12/08/2015, a firma dell'Arch. Pietro Russo, presentata in sede di istanza di accesso.

Di seguito si riporta l'articolazione del programma di investimenti proposto dall'impresa Santa Rita Gestioni S.r.l.:

18

INVESTIMENTI PRODUTTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLA RISORSA TURISTICA SANTA RITA GESTIONI S.r.l.		
TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)
STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ	0,00	0,00
PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI	0,00	0,00
SUOLO AZIENDALE	0,00	0,00
OPERE MURARIE E ASSIMILATE		
OPERE EDILI		
SCAVI E MOVIMENTO TERRA	10.535,66	10.364,81
STRUTTURE IN CLS	52.492,30	51.636,15
ACCIAIO PER STRUTTURE IN CLS	38.786,56	38.152,97
CASSERATURE PER STRUTTURE IN CLS	24.885,79	24.479,90
OPERE IN FERRO 5° P, ROOF GARDEN, RINGHIERE E PASSERELLE	13.269,80	13.053,37
VESPAI AERATI, MASSETTI E SOTTOFONDI	130.982,76	128.846,43
TAMPONAMENTI E TRAMEZZI	74.616,81	73.399,81
CARTONGESSI	98.333,24	96.729,42
CONTROSOFFITTI	92.854,93	91.340,47
INTONACI	58.270,44	57.320,05
PITTURAZIONI	38.941,49	38.306,35
PAVIMENTI CON TAPPETINO FONOASSORBENTE E RIVESTIMENTI	126.022,03	123.966,61
COIBENTAZIONI, IMPERMEABILIZZANTI, MANTI DI COPERTURA	35.162,62	34.589,12
FACCIATA VENTILATA COIBENTATA	12.008,20	11.812,35
INFISSI ESTERNI	160.203,80	157.590,87
PORTE E INFISSI INTERNI	81.189,52	79.865,32
ARREDI IDROSANITARI, BAGNI E DOCCE (WC, LAVABI, CASSETTE DI SCARICO, ACCESSORI PER HANDICAPPATI, BIDET, VASCA LAVAPIEDI, PIATTI DOCCIA,	72.008,00	70.833,55
STRUTTURA IN LEGNO CURVA E MANTO DI COPERTURA PISCINA	120.602,13	118.636,11
STRUTTURA IN LEGNO CENTRO SERVIZI, PACCHETTO DI COPERTURA PALESTRA E CENTRO SERVIZI	89.380,00	87.922,21
TOTALE OPERE EDILI	1.330.546,08	1.308.844,87
IMPIANTI GENERALI		
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	461.665,00	454.135,24
IMPIANTO DI IDRICO E FOGNANTE	105.000,00	103.287,45
IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO	50.000,00	49.184,50
IMPIANTO ELETTRICO	243.100,00	239.135,04
IMPIANTO DI DOMOTICA, TELEFONICO, DI RETE, DI EMERGENZA, RILEVAMENTO FUMI E TV	150.000,00	147.553,50
IMPIANTO AUDIO	30.000,00	29.510,70
CORPI ILLUMINANTI	40.000,00	39.347,60
IMPIANTO FOTOVOLTAICO 50kW	80.000,00	78.695,20
TOTALE IMPIANTI GENERALI	1.159.765,00	1.140.849,23
OPERE VARIE		
IMPIANTO ASCENSORE (FORNITURA E INSTALLAZIONE DI N. 7 ASCENSORI, DI CUI N. 4 RELATIVI AL CORPO CAMERE, N. 2 AREA CUCINA, BAR, RISTORANTE, E N. 1 PER IL	179.700,00	176.769,09

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)
COLLEGAMENTO CENTRO CONGRESSI, HALL E ROOF GARDEN		
TOTALE OPERE VARIE	179.700,00	176.769,09
SISTEMAZIONE ESTERNA		
PREPARAZIONE TERRENO E PIANTUMAZIONE SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE SUL PERIMETRO DELLA STRUTTURA	23.750,00	23.362,64
PAVIMENTAZIONE BITUMINOSA PER VIABILITÀ DI ACCESSO E PARCHEGGI	18.810,00	18.503,21
MURETTI A SECCO PER SISTEMAZIONE DI RECINZIONE ESTERNA	3.990,00	3.924,92
RECINZIONE ESTERNA	4.075,50	4.009,03
TOTALE SISTEMAZIONE ESTERNA	50.625,50	49.799,80
TOTALE OPERE MURARIE E ASSIMILATE	2.720.636,58	2.676.263,00
MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI		
IMPIANTI PISCINE	71.000,00	71.000,00
ARREDI CAMERE (N. 55 DOPPIE E N. 4 JUNIOR SUITE) (SECONDO, TERZO E QUARTO PIANO)	105.022,50	105.022,50
ARREDI E ATTREZZATURE PER SALA CONVEGNI, RISTORANTE, BAR E CUCINA (PIANO INTERRATO)	171.008,36	171.008,36
ARREDI E ATTREZZATURE PER PALESTRA	42.500,00	42.500,00
ARREDAMENTO PISCINE	5.000,00	5.000,00
ARREDI PER ZONA HALL E RECEPTION	20.000,00	20.000,00
ARREDI PARAFARMACIA	3.750,00	0,00
ARREDI UFFICIO FARMACISTA	1.500,00	0,00
CORNER OTTICA	2.000,00	0,00
ARREDI BEAUTY SALON	3.000,00	3.000,00
ARREDI PER AMBULATORI, MEDICAL SPA, CHECK UP E REPARTO INALATORIO	31.620,00	31.620,00
HARDWARE E SOFTWARE	25.000,00	25.000,00
TOTALE MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI	481.400,86	474.150,86
TOTALE ATTIVI MATERIALI	3.202.037,44	3.150.413,66

Si precisa che la somma dei singoli preventivi presentati in sede di progetto definitivo ammonta ad € 3.202.037,44 a fronte di un investimento massimo considerato ammissibile in fase di accesso pari ad € 3.200.264,53. In ogni caso, l'agevolazione concedibile potrà essere calcolata su un importo massimo di € 3.200.264,53.

Si premette che l'analisi dei preventivi di spesa e dei relativi computi metrici allegati è stata effettuata tramite il confronto con il Prezziario Regionale Pugliese 2012 e, dove non riscontrabile, con i prezzi medi di mercato.

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

L'impresa non ha proposto spese a valere sulla presente categoria di spesa.

- Congruità suolo aziendale

L'impresa non ha proposto spese a valere sulla presente categoria di spesa.

- Congruità opere murarie e assimilabili

Relativamente alla presente categoria di spesa, l'impresa propone investimenti per complessivi € 2.720.636,58, così come si rileva dal computo metrico e dai preventivi presentati e dal documento di raccordo tra preventivi di spesa e computo metrico, firmato digitalmente dall'Ing. Roberto Paladini.
In particolare, l'impresa, in sede di istanza di accesso, aveva previsto una spesa di € 2.669.714,53. La differenza con l'istanza di accesso risiede nella più puntuale determinazione dei costi e nella classificazione di alcune spese inerenti la piscina nell'ambito della macrocategoria "opere murarie e assimilate" anziché nella macrocategoria "impianti, macchinari e attrezzature". La circostanza non costituisce criticità in ragione dell'indifferenza di intensità di aiuto tra la diverse macrocategorie di spesa.

Preliminarmente, si evidenzia che le spese dell'intera macrocategoria "opere murarie e assimilate" sono riferite anche alla realizzazione di spazi quali la parafarmacia, la farmacia ed il corner ottica, per i quali, già in sede di relazione istruttoria dell'istanza di accesso allegata all'AD. n. 2242 del 16/12/2015 (con cui la proposta di Santa Rita Gestioni S.r.l. è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo), era stata già segnalata la non ammissibilità.
Ai fini del calcolo della parte di spesa non ammissibile, si è considerata la percentuale di incidenza tra la superficie relativa agli spazi non ammissibili e la superficie complessiva della struttura.
Considerato quanto sopra detto in relazione alla superficie interessata dagli spazi non ammissibili, pari a 189,50mq su un totale superficie di 11.640,31 mq, sulla base di quanto rilevato dagli elaborati grafici e dalla dichiarazione resa in forma di DSAN del 09/07/2016 dal legale rappresentante dell'impresa e dal Direttore dei Lavori, l'incidenza degli stessi sul totale della superficie è pari all'1,631%.
Pertanto, ciascuna voce di spesa della macrocategoria "opere murarie e assimilate" è stata decurtata dell'1,631%.

In particolare:
Opere edili, così come specificate nella tabella innanzi riportata.
Le voci di spesa per Opere edili, complessivamente proposte per € 1.330.546,08, si ritengono ammissibili, congrue e pertinenti per **€ 1.308.844,87**, con uno stralcio di spesa di € 21.701,21 dovuto all'applicazione della percentuale di incidenza degli spazi non ammissibili sul totale della superficie interessata dall'intervento.

Impianti generali così come specificate nella tabella innanzi riportata.
Le voci di spesa per Impianti generali, complessivamente proposte per € 1.159.765,00, si ritengono ammissibili, congrue e pertinenti per **€ 1.140.849,23**, con uno stralcio di spesa di € 18.915,77 dovuto all'applicazione della percentuale di incidenza degli spazi non ammissibili sul totale della superficie interessata dall'intervento.

Opere varie, così come specificate nella tabella innanzi riportata.
Le voci di spesa per Impianti generali, complessivamente proposte per € 179.700,00, si ritengono ammissibili, congrue e pertinenti per **€ 176.769,09**, con uno stralcio di spesa di € 2.930,91 dovuto all'applicazione della percentuale di incidenza degli spazi non ammissibili sul totale della superficie interessata dall'intervento.

Opere esterne, così come specificate nella tabella innanzi riportata.
Le voci di spesa per Impianti generali, complessivamente proposte per € 50.625,50, si ritengono ammissibili, congrue e pertinenti per **€ 49.799,80**, con uno stralcio di spesa di € 825,70 dovuto all'applicazione della percentuale di incidenza degli spazi non ammissibili sul totale della superficie interessata dall'intervento.

Pertanto, sulla base della verifica effettuata, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile in relazione alla macrocategoria "opere murarie e assimilate", è pari ad € 2.676.263,00 a fronte di € 2.720.636,58 proposti, considerato un costo parametrico di 229,91 €/mq per il completamento.
L'importo è così suddiviso:

- € 1.308.844,87 per opere edili;
- € 1.140.849,23 per impianti generali;
- € 176.769,09 per opere varie;
- € 49.799,80 per opere esterne.

Lo stralcio di spesa, pari ad € 44.373,58 è riferito alle spese per gli spazi non ammissibili quali la parafarmacia, la farmacia e il corner ottica in quanto non inquadrabili come servizi funzionali.

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

Relativamente alla presente categoria di spesa, l'impresa propone investimenti per complessivi € 481.400,86, così come si rileva dai preventivi presentati. Si precisa che in fase di istanza di accesso era stata indicata una spesa per € 530.550,00. La differenza con l'istanza di accesso risiede nella più puntuale determinazione dei costi e nella classificazione di alcune spese inerenti la piscina nell'ambito della macrocategoria "opere murarie e assimilate" anziché nella macrocategoria "impianti, macchinari e attrezzature". La circostanza non costituisce criticità in ragione dell'indifferenza di intensità di aiuto tra la diverse macrocategorie di spesa.
In particolare, l'impresa propone le seguenti voci di spesa:
Arredi camere

- preventivo di dettaglio riportante la quantità di ciascun bene con indicazione dell'importo della fornitura a corpo. Il totale del preventivo, pari ad **€ 105.022,23**, inerente la fornitura e posa in opera di arredi per la struttura alberghiera prevede:
  - arredi per n. 59 camere, di cui 55 camere doppie e n. 4 junior suite, composti per ciascuna camere e junior suite come da:
    - ✓ n. 1 testiera letto con sistema di illuminazione integrato;
    - ✓ n. 2 sommier singoli, struttura multistrato e doghe rigide in abee, n. 2 piedini fissi in plastica e n. 2 piedini con rotelle, rivestito in ecopelle con gancio di unione;
    - ✓ n. 2 materassi singoli in tessuto anallergico e ignifugo;
    - ✓ n. 2 comodini;

- ✓ n. 1 armadio a giorno con rivestimento pareti in melaminico e frontale basso e anta battente con vano predisposto per inserimento frigo bar e cassaforte;
- ✓ n. 1 cassettiera con ruote;
- ✓ n. 1 rivestimento mensola porta televisione;
- ✓ n. 1 scrittorio/panca con ruote;
- ✓ n. 2 sedie tipo PFStyle;
- ✓ n. 4 guanciali in tessuto anallergico e ignifugo;
- ✓ n. 1 cassaforte con display;
- ✓ n. 1 frigo a incasso 30lt;
- ✓ n. 1 TV LCD 30";
- ✓ n. 1 posavaligia;
- ✓ n. 1 specchiera bagno;
- ✓ n. 1 tenda completa di binario scorrevole
- ✓ n. 3 cestini per raccolta differenziata;
- ✓ n. 1 lampada da tavolo.

Per le n. 4 junior suite, si aggiungo alla dotazione sopra riportata anche :

- ✓ n. 1 divano letto matrimoniale;
- ✓ n. 2 sedie girevole;
- ✓ n. 1 ulteriore tenda;
- ✓ n. 1 tavolino;
- ✓ n. 1 ulteriore TV

La spesa complessiva di € 105.022,23 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile e risulta essere coerente come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva.

Arredi e attrezzature per spogliatoi, sala convegni, ristorante, bar e cucine (spazio interrato)

- preventivo di dettaglio riportante la quantità di ciascun bene con indicazione dell'importo della fornitura a corpo. Il totale del preventivo, pari ad **€ 171.008,36**, di cui **€ 31.000,00 per arredi** ed **€ 140.008,36** per attrezzature cucine, inerente la fornitura e posa in opera di:
  - ✓ arredi area interrato, composti da:
    - n. 238 sedie per sala polivalente convegni e banqueting;
    - n. 1 tavolo relatori;
    - n. 4 sedute direzionali per relatori;
    - n. 50 sedute per sala riunioni;
    - n. 1 scrivania per relatori;
    - n. 2 sedute per relatori versione girevole;
    - n. 12 poltroncine per area attesa/foyer;
    - n. 2 tavolini;
  - ✓ spogliatoi utenti SPA, composti da n. 10 armadietti e n. 6 panche equamente suddivisi tra spogliatoi uomini e spogliatoi donne;
  - ✓ spogliatoi personale albergo, composti da n. 10 armadietti e n. 4 panche equamente suddivisi tra spogliatoi uomini e spogliatoi donne;
  - ✓ spogliatoi personale cucina, composti da n. 8 armadietti e n. 2 panche equamente suddivisi tra spogliatoi uomini e spogliatoi donne;

- ✓ spogliatoi personale pulizia, composti da 8 armadietti e n. 2 panche equamente suddivisi tra spogliatoi uomini e spogliatoi donne;
- ✓ attrezzature cucina – linea refrigerazione, composte da:
  - n. 1 armadio frigorifero;
  - n. 1 abbattitore;
  - n. 1 pannellatura per cella TN;
  - n. 1 gruppo refrigerante monoblocco;
  - n. 1 cella frigo MC;
  - n. 1 scaffalatura per cella TN;
  - n. 1 porta a strisce per cella;
  - n. 1 scaffalatura per cella BT;
  - n. 1 banco pizza refrigerato completo di sei cassetti;
  - n. 1 kit bacinelle inox;
  - n. 1 armadio frigo;
  - n. 1 forno pizza elettrico;
  - n. 1 basamento a giorno impastatrice;
- ✓ attrezzature cucina – linea cottura, composte da
  - n. 1 cucina a gas 2 fuochi;
  - n. 1 brasiera a gas;
  - n. 1 cuocipasta a gas 2 vasche;
  - n. 2 kit 4 cestelli;
  - n. 2 porta a battente per cuoci pasta;
  - n. 1 cucina a gas 4 fuochi;
  - n. 1 water grill a gas;
  - n. 1 friggitrice a gas;
  - n. 1 cappa in acciaio inox;
- ✓ attrezzature cucine – forni, composte da n. 1 forno, con supporto aperto con n. 14 guide e kit catering;
- ✓ attrezzature cucine – lavaggio, composta da n. 1 lavastoviglie a capote da n. 40 cesti/ora;
- ✓ attrezzature per area self service, composte da:
  - n. 6 retrobase neutre e refrigerate di varie dimensioni;
  - n. 5 top in acciaio di varie misure;
  - n. 1 friggitrice a gas;
  - n. 1 piastra panini;
  - n. 1 set fianchi per retrobasi, fianchi per banco bar, mensole, bacinelle, pedane;
  - n. 6 vetrine di tipologia caldo (n. 2), freddo (n. 2), bagnomaria e gelato e n. 2 canalizzazioni per vetrine;
  - n. 2 banco neutro angolare;
  - n. 1 banco bar;
  - n. 1 incasso refrigerato e n. 2 sportelli;
  - n. 1 piano da lavoro per banco;
  - n. 1 elemento gettarifiuti e n. 1 elemento portapane;
  - n. 20 sgabelli, n. 35 tavolini e n. 130 sedie;
  - n. 4 isole catering & gastronomy di vario tipo.

La spesa complessiva di € 171.008,36 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile e risulta essere coerente come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva.

Arredi e attrezzature per palestra

- preventivo di dettaglio riportante la quantità di ciascun bene con indicazione dell'importo della fornitura a corpo. Il totale del preventivo, pari ad € 42.500,00, riguarda la fornitura di n. 1 run med, n. 1 bike med, n. 6 group cycle, n. 1 treadwill, leg extension, pess kinesis station, overhead press, high pull, arke kit, set kettbell, scrivania per istruttore, seduta girevole, n. 2 sedute interlocutorie, n. 1 cassettiera su ruote, armadio, lettino per visite, armadietti e panche per spogliatoi.

La spesa complessiva di € 42.500,00 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile e risulta essere coerente come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva.

Arredi per piscine e spogliatoi piscine

- preventivo di dettaglio riportante la quantità di ciascun bene con indicazione dell'importo della fornitura a corpo. Il totale del preventivo, pari ad € 5.000,00, riguarda la fornitura di lettini relax, sedie, panche e armadietti.

La spesa complessiva di € 5.000,00 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile e risulta essere coerente come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva.

Arredi per hall e zona reception

- preventivo di dettaglio riportante la quantità di ciascun bene con indicazione dell'importo della fornitura a corpo. Il totale del preventivo, pari ad € 20.000,00, riguarda la fornitura di banco reception, scrivania, scrivania per segretaria, sedute, poltrone, divanetti e carrelli portavaligie, portabiancheria, portavivande e portabiti.

La spesa complessiva di € 20.000,00 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile e risulta essere coerente come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva.

Arredi per parafarmacia, farmacia e corner ottica

- preventivo di dettaglio riportante la quantità di ciascun bene con indicazione dell'importo della fornitura a corpo. Il totale del preventivo, pari ad € 7.250,00, riguarda la fornitura di arredi per parafarmacia, farmacia ed ottica. Detta spesa, come già rilevato in sede di istruttoria dell'istanza di accesso, si ritiene non ammissibile in quanto non identificabili strettamente come servizi funzionali della struttura ricettiva da completare.

Arredi per beauty salon

- preventivo di dettaglio riportante la quantità di ciascun bene con indicazione dell'importo della fornitura a corpo. Il totale del preventivo, pari ad € 3.000,00, riguarda la fornitura di master lavaggio, poltrone girevoli, cappa aspirante, appendiabiti e mensole lavoro complete di specchi e porta accessori.

La spesa complessiva di € 3.000,00 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile e risulta essere coerente come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva.

Arredi e attrezzature per ambulatori, medical SPA check up e reparto inalatorio

- preventivo di dettaglio riportante la quantità di ciascun bene con indicazione dell'importo della fornitura a corpo. Il totale del preventivo, pari ad € 31.620,00, riguarda la fornitura di arredi quali banco reception, scrivanie, sedie, tavolini, divanetti, cassettiere, armadi, schermo per videoproiezione, poltroncine e attrezzature qualibox per massaggi estetici, fisioterapici, monoblocchi per adulti e per bambini per inalazioni/aerosol marino e termale doccia micronizzata.

La spesa complessiva di € 31.620,00 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile e risulta essere coerente come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva e risulta essere coerente come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva.

Hardware e software

- preventivo di dettaglio riportante la quantità di ciascun bene con indicazione dell'importo della fornitura a corpo. Il totale del preventivo, pari ad € 25.000,00, riguarda la fornitura di n. 12 computer, di cui n. 2 per area bar ristorante, n. 9 stampanti, di cui n. 2 per ricevute fiscali e n. 3 software, di cui n. 1 per gestione camere, n. 1 per bar/ristorante e n. 1 per gestione centro benessere/medical center.

La spesa complessiva di € 25.000,00 si ritiene congrua, pertinente e ammissibile anche in ragione della previsione di assunzione di n. 10 ULA oltre al ricorso di consulenti esterni per le figure di medico.

Complessivamente, la spesa proposta nell'ambito della macrocategoria "Impianti, macchinari e attrezzature e arredi", pari ad € 481.400,86, si ritiene congrua, pertinente e ammissibile per € 474.150,86, con uno stralcio di spesa di € 7.250,00, riferiti ad arredi destinati agli spazi non ammissibili (parafarmacia, farmacia e corner ottica).

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

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

- Note conclusive

La società è stata costituita in data 06/07/2015, è iscritta al Registro delle Imprese di Lecce dall'08/07/2015, al n. 04732500758 ed ha sede legale in Piazza della Repubblica, n. 15, Maglie (Le).
L'oggetto sociale è ampio e ricomprende, tra le altre, l'attività di gestione e l'esercizio, mediante concessione in uso o in locazione, di impianti turistici e sportivi, alberghi, bed & breakfast, ristoranti, pizzerie, campeggi, case e appartamenti per vacanze ed ogni altra struttura ricettiva, residence, villaggi, complessi turistici e balneari ed attività connesse anche commerciali e per il tempo libero.

L'investimento prevede la realizzazione di una nuova attività turistico - alberghiera attraverso il recupero fisico e funzionale di una struttura non ultimata, regolarmente iniziata, destinata ad attività turistico alberghiere e centro benessere rientrante nell'attività di albergo di cui al codice ATECO 55.10.00 (art. 4, comma 1, lettera a) del Bando). Inoltre, si prevede la realizzazione di servizi funzionali, come previsto dall'art. 4 comma 11 dell'Avviso, quali ristorante e bar ad uso degli ospiti e centro per il benessere della persona, comprendente area beauty & SPA, palestra attrezzata e ambulatori medici, essendo la struttura ricettiva della tipologia prevista di comma 6 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11/99 (*"alberghi e centro benessere" le strutture dotate di impianti e attrezzature di tipo specialistico del soggiorno, finalizzato a cicli di trattamento terapeutico, dietetico, estetico o di relax, con servizi riferiti minimo alla classe a tre stelle*».

Si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole sull'iniziativa da un punto di vista tecnico ed economico.
Il programma degli investimenti proposto risulta organico e funzionale.
La Ditta dichiara per l'intero investimento una spesa pari a € 3.202.037,44 per il completamento della struttura turistico alberghiera/centro benessere.

Si accerta per l'intero investimento la somma complessiva di € 3.150.413,86 per la struttura turistico alberghiera, somma ritenuta congrua, pertinente ed ammissibile.

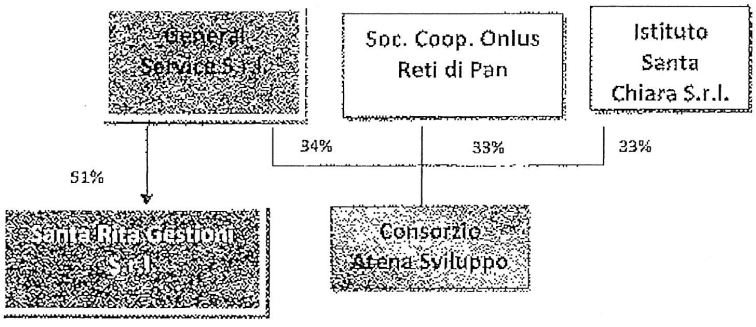
4. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE PER ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA

L'impresa non prevede investimenti per Acquisizione di Servizi di consulenza.

5. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA

5.1 Dimensione del beneficiario

Preliminarmente si evidenzia la struttura societaria dell'impresa proponente Santa Rita Gestioni S.r.l.



In sede di istanza di accesso, si rilevava quanto segue.
Con riferimento all'esercizio 2013, l'impresa proponente si classifica di piccola dimensione in considerazione del fatto che presenta a livello aggregato, ovvero comprensivo dei dati

dell'impresa controllante General Service S.r.l. e di quelli delle imprese a quest'ultima associate, i seguenti dati:

- fatturato: € 1.354.415,60
- Totale bilancio: € 912.220,65
- Livello ULA: 10,91

Si precisa che tra i dati sopra indicati sono ricompresi anche quelli della Soc. Cooperativa Onlus Reti di Pan che presenta a livello autonomo un fatturato di € 31.616,00, un totale di bilancio di € 19.991,00 e un numero di dipendenti pari a n. 2.

E' stata, altresì, determinata la dimensione dell'impresa con riferimento all'esercizio 2014, con esclusione dei dati riferiti all'impresa Soc. Cooperativa Onlus Reti di Pan in quanto non disponibili.
Sulla base di tale valutazione, la dimensione dell'impresa al 2014 (ultimo esercizio chiuso e approvato alla data di presentazione dell'istanza di accesso), risulta essere la piccola, in quanto riporta i seguenti dati a livello aggregato:

- fatturato: € 1.558.831,87
- Totale bilancio: € 888.596.23
- Livello ULA: 20,67

Alla luce di quanto sopra detto, era stata attribuita all'impresa richiedente le agevolazioni, alla data di presentazione dell'istanza di accesso, la dimensione di piccola impresa, anche alla luce di quanto previsto dall'art. 4, comma 2 della Raccomandazione della Commissione del 6 maggio 2003, che al comma 2 dell'art. 4 stabilisce che l'impresa *"[...] perde o acquisisce la qualifica di media, piccola o microimpresa solo se questo superamento avviene per due esercizi consecutivi"*.

Relativamente all'impresa controllante General Service s.r.l., che si occupa della gestione del residence Giardini di Atena sito in Merine di Lizzanello (LE), si ritiene che la stessa sia di piccola dimensione.

In sede di progetto definitivo, coerentemente con quanto previsto nella comunicazione di ammissibilità alla presentazione del progetto definitivo, l'impresa ha prodotto le informazioni ai fini della determinazione della dimensione d'impresa e riferite all'esercizio 2014 per tutte le imprese rientranti nella fattispecie di associate, direttamente o indirettamente, alla controllante General Service S.r.l.
Le informazioni fornite dall'impresa confermano la dimensione di piccola impresa, in quanto riportano i seguenti dati:

- fatturato: € 1.484.083,13
- Totale bilancio: € 1.253.348,22
- Livello ULA: 22,89

5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa

L'offerta di servizi turistici dell'impresa Santa Rita Gestioni S.r.l. fa riferimento ad una struttura a 4 stelle che si compone di n. 59 camere con diversi servizi funzionali, tipici delle strutture di cui al comma 6 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11/99 (*"alberghi e centro benessere" le strutture dotate di impianti e attrezzature di tipo specialistico del soggiorno,*

finalizzato a cicli di trattamento terapeutico, dietetico, estetico o di relax, con servizi riferiti minimo alla classe a tre stelle».

I servizi turistici offerti dalla struttura sono i seguenti:

- alloggio in n. 59 camere, di cui n. 4 suite per complessivi n. 126 posti letto;
- servizio funzionale di bar/ristorante;
- servizio funzionale sala convegni da n. 226 posti;
- servizio funzionale benessere dotato di piscine alimentate con acqua marina, specializzato in Thalassoterapia e programmi benessere di "remise en forme" completi;
- altri servizi di Idro-Balneoterapia, consistenti in riabilitazione ortopedica, neuromotoria, pediatrica in acqua marina, bagno termale, bagno con idromassaggio, fango con bagno terapeutico, balneoterapia, cascate cervicali, idromassaggio termale, inalazioni, aerosol sonico, ionizzato, humage, irrigazioni nasali, insufflazioni, ventilazione polmonare, fisiokinesiterapia respiratoria, percorso vascolare.

Il prezzo medio di vendita delle camere è pari ad euro 80,00 al giorno.
L'impresa prevede un'apertura annuale della struttura.

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

esercizio a regime	Prodotti / Servizi	Unità di misura per unità di tempo	Produzione max per unità di tempo	N° unità di tempo per anno	Produzione max teorica annua	Produzione effettiva annua	Prezzo Unitario medio (€)	Valore della produzione effettiva
	Alloggio	camere/giorno	59	365	21.535	12.921	80,00	1.033.680,00
	ristorazione/bar	coperti/giorno	300	365	109.500	54.643	8,00	437.144,00
	affitto sale per convegni	eventi/giorno	1	365	365	92	1.136,37	104.546,04
	centro idroterapia	trattamenti/giorno	250	365	91.250	32.850	22,00	722.700,00
	pacchetti benessere week end	trattamenti/giorno	126	52	6.552	983	400,00	393.200,00
	pacchetti benessere settimana	trattamenti/giorno	126	52	6.552	655	700,00	458.500,00
	pacchetti day SPA	trattamenti/giorno	150	365	54.750	5.416	80,00	433.280,00
							TOTALE	3.583.050,04

Nella determinazione del valore della produzione, l'impresa ha considerato il il prezzo medio degli alberghi operanti nella città di Lecce per quanto riguarda l'offerta del servizio di pernottamento ed il prezzo medio applicato dalle strutture ricettive regionali per gli altri servizi turistici offerti.

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

(€)	Anno di avvio	II anno	2018 (anno di conclusione investimenti)	A regime (2020)
Fatturato	0,00	0,00	732.825,00	3.583.050,04
Valore della produzione	0,00	0,00	732.825,00	3.583.050,04
Margine Operativo Lordo	0,00	0,00	138.152,64	411.464,42
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	0,00	0,00	0,58	135.160,29
Reddito netto	0,00	0,00	0,37	87.907,00

L'impresa, allo stato attuale inattiva, prevede di conseguire ricavi pari ad € 732.825,00 a partire dall'anno 2018, sebbene poi l'incremento maggiore sarà conseguito a partire dall'anno a regime.

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	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità				
Progettazione e direzione lavori				
Suolo aziendale e sue sistemazioni				
Opere murarie e assimilate	266.971,45	1.601.828,72	800.914,36	2.669.714,53
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici	53.055,00	318.330,00	159.165,00	530.550,00
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate				
Acquisizione di Servizi di consulenza				
Partecipazione a fiere				
Totale complessivo fabbisogni	320.026,45	1.920.158,72	960.079,36	3.200.264,53

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2	Anno 3	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri		454.078,03	815.921,97	1.270.000,00
Finanziamento m/l termine		490.145,49		490.145,49
Totale escluso agevolazioni	*0,00*	*944.223,52*	*815.921,97*	1.760.145,49
Agevolazioni in conto impianti	720.059,52	576.047,62	144.011,90	1.440.119,04
Totale fonti	720.059,52	1.520.271,14	959.933,87	3.200.264,53
			Agevolazioni richieste	1.440.119,04
			Agevolazioni concedibili	1.440.119,04

In fase di presentazione del progetto definitivo, la società Santa Rita Gestioni S.r.l. modifica il piano di copertura finanziaria indicato in sede di istanza di accesso, in termini di fonti finanziarie. In particolare, il previsto mutuo viene sostituito da un ulteriore apporto di mezzi propri.

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

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità				
Progettazione e direzione lavori				
Suolo aziendale e sue sistemazioni				
Opere murarie e assimilate	1.204.318,35	1.338.131,50	133.813,15	2.676.263,00
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici	213.367,89	237.075,43	23.707,54	474.150,86
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate				
Acquisizione di Servizi di consulenza				
Partecipazione a fiere				
Totale complessivo fabbisogni	1.417.686,24	1.575.206,93	157.520,69	3.150.413,86

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri (verbale 03/08/15)	721.659,65	1.038.340,35		1.760.000,00
Totale escluso agevolazioni	*721.659,65*	*1.038.340,35*		1.760.000,00
Agevolazioni in conto impianti	708.843,12	567.074,49	141.768,62	1.417.686,23
Totale fonti	1.430.502,77	1.605.414,84	141.768,62	3.177.686,23
			Agevolazioni richieste	1.440.119,04
			Agevolazioni concedibili	1.417.686,23

31

In sede di progetto definitivo, l'apporto di mezzi propri per un importo complessivo di € 1.760.000,00, di cui € 1.270.000,00, supportati da verbale di assemblea del 03/08/2015, presentato in sede di istanza di accesso, ed € 490.000,00 da un verbale di assemblea ordinaria del 01/02/2016, che, comunque, richiama il precedente.
Entrambi i verbali contengono l'espresso riferimento al PO FESR PUGLIA 2014/2020 – TITOLO II CAPO V (Aiuti alle grandi imprese e PMI per Programmi Integrati alle Agevolazioni – PIA TURISMO) come destinazione delle somme in apposita riserva di patrimonio netto, con indisponibilità delle stesse fino alla conclusione degli investimenti.

Le fonti di copertura previste superano il fabbisogno dell'investimento e si ritiene che le stesse siano superiori al 25% del valore dell'investimento proposto, in armonia con quanto disposto dall'art. 2 c. 5 del Regolamento.
L'investimento, al netto dell'IVA, risulta interamente coperto con apporto di mezzi propri e agevolazioni.

6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE

L'impresa proponente, attualmente, non possiede dipendenti e attraverso l'investimento, in sede di istanza di accesso prevedeva un incremento occupazionale in termini di ULA pari a n. 20. In particolare, l'impresa specificava che l'incremento occupazionale riguarderà l'assunzione di n. 4 impiegati (di cui n. 2 donne) e n. 16 operai, di cui n. 8 donne.

In sede di progetto definitivo, l'impresa ha proposto un incremento occupazionale inferiore a quello previsto in sede di istanza di accesso. L'impresa ha chiarito che il minor incremento occupazionale previsto rispetto a quanto indicato in fase di istanza di accesso è dovuto alla circostanza per cui l'impresa ha tenuto conto nel conteggio anche di personale esterno. In effetti, per quanto riguarda le "figure" di medici, l'impresa afferma che *"all'interno della voce di costo "servizi" del conto economico previsionale dell'anno a regime è stato incluso sia il costo per la forza lavoro ulteriore di cui si prevede di avvalersi secondo le varie forme contrattuali possibili, sia il costo delle collaborazioni con i medici della SPA (Salus per Aquam) che potranno effettuare le loro prestazioni anche stipulando con la società apposita convenzione"*. Nel conto economico previsionale a regime, la predetta voce è pari a poco di 2 milioni di euro e rappresenta la voce di costo più consistente.

Posizione	ULA nei dodici mesi antecedenti la presentazione dell'istanza di accesso	ULA nell'esercizio a regime	Variazione
Dirigenti	0,00	1,00	1,00
di cui donne	0,00	0,00	0,00
Impiegati	0,00	2,00	2,00
di cui donne	0,00	2,00	2,00
Operai	0,00	7,00	7,00
di cui donne	0,00	3,00	3,00
TOTALE	0,00	10,00	10,00
di cui donne	0,00	5,00	5,00

L'impresa afferma che la propria struttura organizzativa funzionale suddivisa per le seguenti aree di responsabilità: ricevimento, governante, Food & Beverage, trattamenti e

REGIONE PUGLIA ... COMPETITIVITÀ E RICERCA DEI SISTEMI PRODUTTIVI ...

32

convegnistica. Le n. 10 ULA saranno ripartite nelle differenti aree a seconda della propria esperienza lavorativa. In particolare, l'impresa prevede l'assunzione delle seguenti figure:

- n. 1 direttore;
- n. 2 receptionist;
- n. 1 cuoco;
- n. 1 aiuto cuoco;
- n. 1 governante;
- n. 2 camerieri;
- n. 1 bagnino;
- n. 1 guardiano.

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:

- produrre le informazioni ai fini della determinazione della dimensione d'impresa e riferite all'esercizio 2014 per tutte le imprese rientranti nella fattispecie di associate, direttamente o indirettamente, alla controllante General Service S.r.l.;
- voltura del permesso di costruire in favore dell'impresa proponente Santa Rita Gestioni S.r.l. e documentazione che ne attesti la perdurante validità;
- fornire inequivocabile evidenza che le opere oggetto di PIA Turismo proposto non siano ricomprese in quelle già realizzate, indicate nella perizia giurata del 12/08/2015 a firma dell'Arch. Pietro Russo;
- fornire i dettagli di spesa per l'ufficio del farmacista e per il negozio di ottica;
- produrre cronoprogramma aggiornato dell'investimento;
- l'entità dell'apporto dei mezzi propri deve essere tale da garantire l'esito positivo del criterio di selezione n. 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e dimensione dell'investimento);
- dare evidenza del recepimento delle prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale, elencate al paragrafo "Sostenibilità Ambientale" innanzi riportato. Qualora le prescrizioni non siano attuabili è necessario sostanziare con adeguate valutazioni tecniche le cause ostative al loro recepimento.

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

- voltura del permesso di costruire in favore dell'impresa proponente Santa Rita Gestioni S.r.l. e documentazione che attestante la perdurante validità, costituita dall'atto prot. n. 164135/15, con cui il Dirigente del Settore Urbanistica della Citta di Lecce trasferisce la titolarità del permesso di costruire in favore dell'impresa proponente Santa Rita Gestioni S.r.l. nel medesimo atto, è citata la nota acquisita con prot. n. 163063 del 21/12/2015 , con la quale l'originario titolare aveva comunicato la volontà di avvalersi della proroga speciale di anni 2 per il completamento dei lavori previsti, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della Legge n. 98/2013;
- fornito i dettagli di spesa per l'ufficio del farmacista e per il negozio di ottica;
- cronoprogramma aggiornato dell'investimento;



33

- documentazione attestante un ulteriore apporto di mezzi propri oltre a quello già previsto e tale da confermare l'esito positivo del criterio di selezione n. 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e dimensione dell'investimento);
- dato evidenza del recepimento delle prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale, come innanzi riportato al paragrafo 2.3.2 e 2.5.

8. INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA

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

- Apporto di mezzi propri per un importo tale da confermare il criterio di selezione n. 3 (coerenza tra dimensione dell'investimento e dimensione del beneficiario);
- per l'emungimento di acqua marina necessario per l'alimentazione delle piscine di Thalassoterapia, conseguire l'apposita autorizzazione da parte degli uffici della Provincia di Lecce (delegata in materia di attingimenti di acque sotterranee ai sensi della L.R. 36/2008 e DPGR 23 febbraio 2010, n. 178);
- recupero per uso irriguo delle acque piovane tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- piantumazioni con specie poco idroesigenti laddove non vi siano adeguati volumi di acque non potabili a disposizione;
- utilizzo di dispositivi per la riduzione degli sprechi nelle utenze domestiche o assimilabili alle domestiche (scarichi a portata ridotta, filtri rompigetto);
- ricorso alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree trattate (piantumazione delle due aree a verde con specie autoctone);
- produzione di quota parte dell'energia elettrica/termica necessaria per il funzionamento della struttura da fonti rinnovabili: impianto solare termico e impianto fotovoltaico (165,60 kWp) installati sulle coperture delle piscine esterne e del piano quinto;
- Audit Energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia;
- adozione del Protocollo ITACA Puglia per la valutazione della sostenibilità ambientale dell'edificio e conseguimento del Certificato di Sostenibilità di cui all'art. 9 della LR 13/2008;
- massimizzazione del riuso in loco degli inerti e, ove applicabili, adottare tecnologie a scavi minimi a basso impatto ambientale che garantiscano la minore produzione di inerti per unità di intervento;
- massimizzazione l'utilizzo di inerti da filiera corta o provenienti da riutilizzo o riciclo;
- nelle azioni di comunicazione e promozione, dematerializzazione delle informazioni da veicolare e sostituzione di beni con servizi;
- previsione, nella gestione delle strutture, di una raccolta differenziata spinta e per flussi separati;
- in recepimento dei criteri T02 e T05 (campo "trasporti" della Sezione 5a), in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti mezzi a basso impatto ambientale (navette, mezzi elettrici, biciclette, ecc) per gli spostamenti verso il centro urbano e le principali attrazioni turistiche della costa e dell'entroterra
- adozione di soluzioni orientate al risparmio energetico: facciata ventilata, sistemi isolanti dall'interno e dall'esterno, infissi a taglio termico, sistema di climatizzazione



34

con recupero di calore e termoregolato con sistemi di building automation, sistema di riscaldamento a pavimento per il locale Piscina Thalasso SPA alimentato prevalentemente da solare termico, ecc.;

- uso di materiali edilizi sostenibili: materiali naturali, riciclati, a basso contenuto di sostanze nocive, certificati, ecc;
- rispetto ai criteri in tema di Energia, siano dettagliate le caratteristiche dell'impianto da fonti rinnovabili previsto ed il contributo dello stesso rispetto ai fabbisogni energetici dell'insediamento: tutte le informazioni progettuali in merito dovranno essere raccolte e custodite dall'istante e messe a disposizione per la fase di collaudo e per eventuali controlli futuri.

9. CONCLUSIONI

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

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

Dati riepilogativi:

- Codice ATECO: ***55.10.00*** *"Alberghi e strutture simili.*
- Sede iniziativa: via Gino Rizzo n. 11, angolo via Giuseppe Moscati.
- Investimento e agevolazioni:

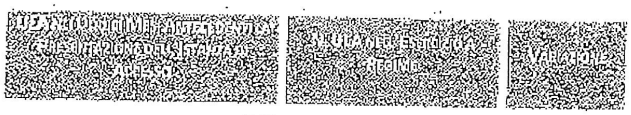
SINTESI INVESTIMENTI SANTA RITA GESTIONI S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	0,00	0,00	0,00
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	0,00	0,00	0,00
Suolo aziendale	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	2.720.636,58	2.676.263,00	1.204.318,35
Macchinari, impianti Attrezzature varie e Programmi informatici	481.400,86	474.150,86	213.367,89
Totale Attivi Materiali	3.202.037,44	3.150.413,86	1.417.686,24
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	3.202.037,44	3.150.413,86	1.417.686,24

- Sintesi Investimento:

Il programma di investimenti prevede opere di completamento dell'immobile realizzato a rustico al fine di attivare una struttura alberghiera a "4 stelle", così come da definizione del comma 6 dell'art. 4 della L.R. n. 11/1999, secondo cui *"Sono "alberghi e centro benessere" le strutture dotate di impianti e attrezzature di tipo specialistico del soggiorno, finalizzato a cicli di trattamento terapeutico, dietetico, estetico o di relax, con servizi riferiti minimo alla classe a tre stelle"*.

Complessivamente la struttura sarà dotata di n. 59 camere per n. 126 posti letto.

➢ Incremento occupazionale:



La valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa Santa Rita Gestioni S.r.l. ha restituito un valore ammissibile delle spese relative alla categoria "Attivi Materiali" per € 3.150.413,86, rispetto ad € 3.202.037,44 proposti.
In fase di accertamento sull'investimento per attivi materiali è stata straiciata la somma di € 51.623,58:

- € 44.373,58 riferita al capitolo di spesa "opere murarie e assimilate" per non ammissibilità della spesa riferita a servizi non inquadrabili come strettamente funzionali quali la parafarmacia, la farmacia ed il corner ottica;
- € 7.250,00 riferita al capitolo di spesa "impianti, macchinari e attrezzature e arredi" per non ammissibilità della spesa riferita ad arredi da destinare negli spazi sopra detti e ritenuti non ammissibili.

Pertanto, si accerta per l'intero investimento la somma di **€ 3.150.413,86**, interamente riferiti ad attivi materiali.

Modugno, 27/09/2016

Il Responsabile di commessa

Gianluca De Paola

Firma

Visto
Il Program Manager dell'Area
Sviluppo del territorio e dei settori strategici
Emmanuella Spaccavento

Allegato n. 1: elencazione della documentazione presentata



36

Allegato alla Relazione

Elencazione della documentazione prodotta dall'impresa Santa Rita Gestioni S.r.l. per il progetto definitivo

1. Sezione 1 – Proposta di progetto definitivo, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
2. Sezione 2 – Scheda tecnica e Relazione generale "Attivi Materiali", sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
3. Sezione 4 – DSAN su Aiuti incompatibili, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
4. Sezione 5 – DSAN su conflitto di interessi, cumulabilità e premialità, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
5. Sezione n. 6 – DSAN su impegno occupazionale, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
6. DSAN inerente il livello occupazionale dell'impresa nei 12 mesi precedenti l'invio dell'istanza di accesso;
7. planimetria generale, elaborati grafici e lay out, sottoscritti dall'ingegnere progettista, come di seguito specificato:
   - tavola 1 – variante in corso d'opera - planimetria generale;
   - tavola 2a – variante in corso d'opera – piano interrato;
   - tavola 2b – variante in corso d'opera – piano terra;
   - tavola 2c – variante in corso d'opera – piano primo;
   - tavola 2d – variante in corso d'opera – piano secondo;
   - tavola 2e – variante in corso d'opera – piano terzo;
   - tavola 2f – variante in corso d'opera – piano quarto;
   - tavola 2g – variante in corso d'opera – piano quinto;
   - tavola 4a – variante in corso d'opera – piano interrato arredato;
   - tavola 2b – variante in corso d'opera – piano terra arredato;
   - tavola 4c – variante in corso d'opera – piano primo arredato;
   - tavola 4d – variante in corso d'opera – piano secondo arredato;
   - tavola 4e – variante in corso d'opera – piano terzo arredato;
   - tavola 4f – variante in corso d'opera – piano quarto arredato;
   - tavola 4g – variante in corso d'opera – piano quinto arredato;
   - tavola 1a – stato di fatto - piano secondo – pareti divisorie interne e contropareti;
   - tavola 2a – stato di fatto - piano terzo – pareti divisorie interne e contropareti;
   - tavola 3a – stato di fatto - piano quarto – pareti divisorie interne e contropareti;
   - tavola 2 – stato di fatto - piano secondo –controsoffitti;
   - tavola 3a – stato di fatto - piano terra – pavimenti e massetti;
   - tavola 3b – stato di fatto - piano primo – pavimenti e massetti;
   - tavola 3c – stato di fatto - piano secondo – pavimenti e massetti;
   - tavola 3d – stato di fatto - piano terzo – pavimenti e massetti;
   - tavola 3e – stato di fatto - piano quarto – pavimenti e massetti;
   - tavola 4a – stato di fatto - piano terra – intonaci e rivestimenti;
   - tavola 4b – stato di fatto - piano primo – intonaci e rivestimenti;
   - tavola 4c – stato di fatto - piano secondo – intonaci e rivestimenti;
   - tavola 4d – stato di fatto - piano terzo – intonaci e rivestimenti;
   - tavola 4e – stato di fatto - piano quarto – intonaci e rivestimenti;
   - tavola 4f – stato di fatto - piano quinto – intonaci e rivestimenti;
   - tavola 5a – prospetti A/B, rivestimenti e infissi esterni;
   - tavola 5b – prospetti C/D, rivestimenti e infissi esterni;
8. visura catastale del 10/02/2016 con allegata planimetria catastale;
9. perizia giurata del 09/02/2016 a firma dell'Ing. Pietro Licignano attestante il rispetto dei vigenti vincoli edilizi, urbanistici e di corretta destinazione dell'uso dell'immobile stesso;



37

10. copia della Comunicazione prot. n. 164135/15 del 23/12/2015, con cui il Dirigente dell'U.T.C. – Sezione Urbanistica del Comune di Lecce, dichiara il trasferimento del Permesso di Costruire n. 465 del 07/09/2012 e n. 505 del 28/11/2014 in favore di Santa Rita Gestioni S.r.l.; la medesima comunicazione contiene anche il riferimento alla comunicazione dell'originario titolare del permesso di costruire ad avvalersi della proroga speciale di anni 2 per il completamento delle opere, ai sensi dell'art. 30, comma 3 della Legge n. 98/2013;
11. Preventivi e computi metrici;
12. Relazione tecnica di sostenibilità ambientale recante informazioni sul recepimento delle prescrizioni di carattere ambientale;
13. DSAN di iscrizione alla CCIAA sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
14. N. 4 DSAN di certificazione antimafia;
15. Cronoprogramma aggiornato;
16. Verbale di assemblea per apporto mezzi propri del 01/02/2016;
17. DSAN inerente la dimensione d'impresa;
18. Attestato e certificato di conformità del progetto al protocollo ITACA.

Successivamente, con PEC del 02/06/2016, l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

19. DSAN del legale rappresentante inerente l'esatta ubicazione della erigenda struttura;
20. DSAN del legale rappresentante inerente la circostanza per cui alla data del 15/03/2016 non è stata comunicata al Comune di Lecce la ripresa dei lavori;
21. Tabella riepilogativa dei costi come estratto della Sezione 2, completa di tutte le informazioni;
22. Comunicazione di un fornitore inerente un chiarimento su un preventivo relativo ad impianti generali;
23. Preventivi maggiormente dettagliati e computo metrico finale;
24. Prospetto di raccordo tra computo metrico e preventivi;
25. Dettagli di spesa per parafarmacia, farmacia e corner ottica;
26. DSAN di chiarimento del legale rappresentante inerente la fornitura di ascensori;
27. Ulteriore Relazione tecnica di sostenibilità ambientale recante informazioni sul recepimento delle prescrizioni di carattere ambientale;
28. Copia della richiesta di rilascio di concessione per utilizzo di acque sotterranee;
29. Ulteriore DSAN inerente la dimensione d'impresa;
30. Bilancio al 31/12/2014 di impresa collegata;
31. Chiarimento sulla determinazione dei prezzi medi da applicare ai servizi turistici da offrire;
32. Stato patrimoniale previsionale relativo agli anni di realizzazione dell'investimento e anno a regime;
33. DSAN del legale rappresentante inerente il minor incremento occupazionale rispetto all'istanza di accesso.

Successivamente, con PEC del 11/07/2016, l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

34. bilanci previsionali fino all'esercizio di entrata a regime;
35. DSAN contenente le informazioni sullo stato del procedimento teso all'ottenimento dell'ulteriore autorizzazione all'emungimento di acqua marina;
36. n. 4 Preventivi HMP S.r.l. maggiormente dettagliati;
37. DSAN del direttore dei lavori e del legale rappresentante con cui si dà indicazione distinta della superficie in metri quadri dell'ufficio del farmacista, del negozio di ottica e della parafarmacia e indicazione della superficie complessiva dell'immobile oggetto di investimento.

Successivamente, con PEC del 21/07/2016, l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

38. bilancio al 31/12/2015 dell'impresa controllante;
39. perizia giurata di tecnico abilitato che afferma che nulla osta all'ottenimento dell'autorizzazione per l'emungimento di acque sotterranee.

IL PRESENTE ALLEGATO
E' COMPOSTO DA 38 FOGLI

LA DIRIGENTE
(avv. Gianna Elisa Berlingerio)

38