

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 luglio 2017, n. 1138

PO FESR 2007-2013 Asse VI - Linea di Intervento 6.1 Azione 6.1.10. Fondi PAC. – Avviso A.D. n. 615 del 10.06.2010, pubblicato sul BURP n. 105 del 17.06.2010 e s.m. ed i.. - Delibera di indirizzo relativa al progetto definitivo del Soggetto Proponente: Consorzio Turismo in Puglia S.c. a r.l. composto dalle imprese ADG Investimenti S.r.l. e S.C. Engineering 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:

gli artt. 4,5 e 6 della L.R. 4 febbraio 1997 n. 7 e s.m. ed i.;

la Deliberazione della Giunta regionale 3261 del 28 luglio 1998;

gli articoli 4 e 16 del D.lgs. 165 del 30/03/2001;

il PO 2007-2013 FESR della Regione Puglia, come approvato dalla Commissione Europea con C(2007) 5726 del 20.11.2007;

la D.G.R. n. 146 del 12.2.2008 con la quale la Giunta Regionale ha preso atto di detta decisione comunitaria (BURP n. 31 del 26.2.08);

il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 886 del 24.9.2008 e s.m.i. con cui è stato emanato l'Atto di Organizzazione per l'Attuazione del PO FESR 2007-13 (B.U.R.P. n. 149 del 25.09.08);

la D.G.R. n. 165 del 17/02/2009 con cui la Giunta Regionale ha approvato le "Direttive concernenti le procedure di gestione del PO FESR 2007-2013" (BURP n. 34 del 04.03.09);

la DGR n. 2941 del 29.12.2011 con la quale la Giunta Regionale ha approvato il nuovo PO FESR 2007-2013 della Regione Puglia come adottato dalla Commissione Europea con Decisione C(2011)9029 del 1 dicembre 2011 (BURP n. 7 del 16.01.2012);

Vista la delibera 1518 del 31.07.2015 con la quale la Giunta regionale ha adottato il nuovo modello organizzativo denominato "Modello ambidestro per l'innovazione della macchina amministrativa regionale – MAIA";

Vista la DGR n. 1176 del 29.07.2016 di ridenominazione della Sezione scrivente e nomina della Dirigente. Vista la Legge Regionale n. 40 del 30.12.2016 "Legge di Stabilità 2017";

Vista la Legge Regionale n. 41 del 30.12.2016 "Bilancio di previsione della Regione Puglia per l'esercizio finanziario 2017 e pluriennale 2017-2019;

Vista la DGR n. 16 del 17/01/2017, di approvazione del Bilancio Gestionale Finanziario e del Documento Tecnico di accompagnamento;

Visto l'atto dirigenziale n. 16 del 31.03.2017 di conferimento incarichi di Direzione dei Servizi;

VISTO ALTRESI':

la Legge Regionale n. 10 del 29.06.2004, recante “Disciplina dei regimi regionali di aiuto” e successive modificazioni e integrazioni;

la D.G.R. n. 750 del 07/05/2009 di approvazione del Programma Pluriennale dell’Asse VI del PO FESR 2007-2013 (Burp n. 79 del 03/06/2009);

il Regolamento n. 36 del 30.12.2009 “Regolamento dei Regimi di Aiuto regionali in esenzione per le imprese turistiche”, pubblicato sul BURP n. 210 suppl. del 31.12.2009 e s.m. ed i.;

il Titolo III del citato Regolamento, denominato “Aiuti alle medie imprese e ai Consorzi di PMI per Programmi Integrati di Investimento – PIA Turismo”;

la D.D. n. 31 del 26 gennaio 2010 del Dirigente del Servizio, Responsabile della Linea di intervento 6.1., Asse VI, PO FESR 2007-2013, con la quale è stato nominato il Responsabile dell’Azione 6.1.10 (Qualificazione dell’offerta turistico-ricettiva);

con Determinazione del Dirigente del Servizio Ricerca e Competitività del 10 giugno 2010, n. 615 è stato approvato l’Avviso “**Aiuti alle Medie imprese e ai Consorzi di PMI per i Programmi Integrati di Investimento – PIA Turismo**” per la presentazione delle istanze di accesso ai sensi dell’art. 22 del Regolamento n. 36/2009 e s.m. e i., pubblicata sul BURP n. 105 del 17/06/2010;

con A.D n. 615 del 10/06/2010 sono state impegnate le risorse per la copertura dell’Avviso per l’erogazione di “Aiuti alle Medie Imprese e ai Consorzi di PMI per Programmi Integrati di Investimento - PIA Turismo” per un importo complessivo pari ad € 20.000.000,00 a valere sulla linea di intervento 6.1 - azione 6.1.10;

con A.D n. 1575 del 21/09/2011 si è proceduto all’assunzione di un ulteriore impegno pari ad € 25.000.000,00 a valere sulla linea di intervento 6.1 – azione 6.1.10;

con D.G.R. n. 2859 del 20.12.2012 è stato approvato lo schema di Disciplinare pubblicato sul Burp. n. 7 del 15.01.2013;

con A.D. n. 19 del 11.01.2013 è stata approvata la modulistica per la richiesta di erogazione della prima quota di agevolazioni a titolo di anticipazione (B.u.r.p. n. 9 del 17.01.2013);

con A.D. n. 2242 del 14.11.2013 sono state apportate rettifiche integrative alla modulistica per la richiesta di erogazione della seconda quota di agevolazioni a titolo di anticipazione.

Considerato che:

il **Costituendo Consorzio Turismo in Puglia**, composto dalle imprese consorziate GES.IM Gestioni Immobiliari S.r.l., R.A. Costruzioni S.r.l., Deas S.r.l., S.C. Engineering S.r.l., Clarihotel S.r.l. ADG Investimenti S.r.l. e Terra del Sole S.r.l., ha inviato alla Regione in data 05.03.2014 istanza di accesso , acquisita agli atti regionali con prot. n. AOO_158/0002354 del 10/03/2014;

con nota prot. n. 3743/BA del 07.05.2014, acquisita agli atti del Servizio in data 15.05.2014 prot. n. AOO_158/0004453, Puglia Sviluppo S.p.A. ha comunicato al Costituendo Consorzio la non accoglibilità dell’istanza di accesso presentata dal Costituendo Consorzio Turismo in Puglia, composto dalle imprese consorziate GES.IM Gestioni Immobiliari S.r.l., R.A. Costruzioni S.r.l., Deas S.r.l., S.C. Engineering S.r.l., Clarihotel S.r.l. ADG Investimenti S.r.l. e Terra del Sole S.r.l. in quanto la percentuale di costo riferito alle strutture

connesse rappresentava il 9,47% del costo dell'intero programma di investimenti PIA Turismo proposto, in contrasto con quanto previsto dal comma 11 dell'art. 4 dell'Avviso Pubblico e s.m. ed i.;

con nota datata 19.05.2014, acquisita agli atti in data 21.05.2014 prot. n. AOO_158/0004674, le imprese, GES.IM. Gestioni Immobiliari S.r.l., R.A. Costruzioni S.r.l., Clarihotel S.r.l. e Terra del Sole S.r.l., hanno rinunciato alla partecipazione del costituendo Consorzio Turismo in Puglia;

con nota prot. n. AOO_158/0004760 del 22.05.2014 si comunicava alle imprese rinunciatarie la presa d'atto della loro rinuncia formalizzata con comunicazione datata 19.05.2014;

con nota prot. n. 4376/BA del 10.06.2014, acquisita agli atti del Servizio in data 16.06.2014 prot. n. AOO_158/0005625, Puglia Sviluppo S.p.A. ha comunicato alle imprese Deas S.r.l., S.C. Engineering S.r.l. e ADG Investimenti S.r.l. la non esaminabilità del programma di investimenti proposto da S.C. Engineering S.r.l. che, di conseguenza, fa sì che l'istanza di accesso non abbia i requisiti di fatturato minimo alla data di presentazione della stessa e non comprenda investimenti per strutture connesse contravvenendo all'art. 4, comma 11 dell'Avviso Pubblico e s.m. ed i.;

con nota prot. n. 4897/BA del 16.06.2014, acquisita agli atti del Servizio in data 17.06.2014 prot. n. AOO_158/0005681, Puglia Sviluppo S.p.A., trasmette la relazione istruttoria, riferita esclusivamente alle imprese Deas S.r.l., S.C. Engineering S.r.l. e ADG Investimenti Sri., e comunica che ha proceduto alla verifica di esaminabilità, accoglibilità ed ammissibilità della proposta progettuale presentata dal Costituendo Consorzio Turismo in Puglia, così come previsto dall'art. 12 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 105 del 17.06.2010 e s.m. e i. e nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione dell'istanza. Dette verifiche si sono concluse con esito negativo;

con deliberazione di Giunta Regionale n. 1325 del 27.06.2014, pubblicata sul BURP n. 101 del 28.07.2014, è stato adottato il provvedimento di inammissibilità della proposta alla fase di presentazione del progetto definitivo, notificato al Costituendo Consorzio ed alle Imprese consorziate con nota prot. n. AOO_158/0007638 del 01.08.2014;

il Soggetto proponente ha presentato ricorso al TAR Puglia datato 05.11.2014, acquisito agli atti del Servizio in data 02.12.2014 prot. n. AOO_158/0011423, per l'annullamento della D.G.R. n. 1325 del 27.06.2014;

con sentenza n. 247/2015, acquisita agli atti del Servizio in data 29.01.2015 prot. n. AOO_158/0000893, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia Sezione di Lecce accoglie il ricorso presentato dalle Società ricorrenti;

con nota del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO_158/0000910 del 30.01.2015, a seguito dell'ordinanza del TAR, invitava Puglia Sviluppo SpA a riesaminare l'istanza di accesso alle agevolazioni;

con nota del 19/10/2015 prot n. 7334/BA, acquisita agli atti in data 21.10.2015 prot. n. AOO-158/0009632, Puglia Sviluppo S.p.A. comunicava alle imprese consorziate l'annullamento in autotutela della comunicazione trasmessa alla Deas S.r.l. con nota prot. n. 6204/BA dell'08.09.2015;

con nota prot. n. 7351/BA, acquisita agli atti in data 20.10.2015 prot. n. AOO-158/0009593, Puglia Sviluppo S.p.A. ha comunicato che:

- ha proceduto alla verifica di esaminabilità, accoglibilità ed ammissibilità della proposta progettuale pre-

sentata dal **Costituendo Consorzio Turismo in Puglia**, composto dalle imprese consorzianti Deas S.r.l., S.C. Engineering S.r.l., ADG Investimenti S.r.l., così come previsto dall'art. 12 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 105 del 17.06.2010 e s.m.i. e nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione dell'istanza;

- dette verifiche si sono concluse con esito positivo;
- ha trasmesso la relazione istruttoria.

con D.G.R n. 1991 del 03/11/2015 il Costituendo Consorzio Turismo in Puglia, costituito dalle imprese Deas S.r.l., S.C. Engineering S.r.l., ADG Investimenti S.r.l., è stato ammesso alla fase di presentazione del progetto definitivo riguardante investimenti ritenuti ammissibili per complessivi € 4.469.211,00 con agevolazione massima concedibile pari ad €. 2.011.146,00;

il Servizio Competitività con nota prot. n. AOO_158/10718 del 16/11/2015 ha comunicato al Soggetto proponente l'ammissibilità della proposta alla presentazione del progetto definitivo;

i Soggetti consorziati (Deas S.r.l., S.C. Engineering S.r.l., ADG Investimenti S.r.l.) in ottemperanza a quanto previsto dall'Avviso e dal Regolamento, hanno trasmesso il progetto definitivo in data 15/01/2016, acquisito agli atti della Sezione con prot. n. AOO_158/451 del 21/01/2016;

- con nota del 13/04/2016, acquisita agli atti della Sezione prot. n. AOO_158/3244 del 14/04/2016, -l'im- presa Deas S.r.l. dichiara in qualità di Soggetto aderente al Consorzio Turismo in Puglia di voler procedere al ritiro dell'istanza di accesso;

Rilevato che:

Puglia Sviluppo S.p.A., con nota del 21/06/2017 prot. 6161/U, acquisita agli atti in data 22.06.2017 prot. n. AOO_158/4949, ha comunicato di aver proceduto alla verifica di ammissibilità del progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **Consorzio Turismo in Puglia S.c. a r.l.**, composto dalle imprese **ADG Investimenti S.r.l.** e **S.C. Engineering S.r.l.**, così come previsto dall'art. 13 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 105 del 17.06.2010 e s.m.i.. Dette verifiche si sono concluse con esito positivo;

con la medesima nota ha trasmesso la relazione finale di ammissibilità del progetto definitivo, dalla quale si rileva che, sulla base delle verifiche effettuate e delle considerazioni esplicitate, la valutazione relativa alla ammissibilità del progetto definitivo è positiva. Di seguito, si riporta tabella di riepilogo sull'investimento con le indicazione delle voci di spesa ritenute ammissibili e le relative agevolazioni concedibili:

Impresa ADG Investimenti S.r.l

Tipologia spesa	Investimenti Proposti	Investimenti Ammessi	Agevolazioni Concedibili
	Ammontare (€)	Ammontare (€)	Ammontare (€)
Studi e progettazione ingegneristica e direzione lavori	50.000,00	50.000,00	19.033,10
Suolo aziendale	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	1.253.234,25	1.091.658,90	415.553,01
Attrezzature, macchinari, impianti	247.846,69	240.525,69	91.558,97
Acquisizione di servizi di consulenza e partecipazione a fiere	0,00	0,00	0,00
TOTALE	1.551.080,84	1.382.184,59	526.145,08

• **Incremento Occupazionale**

ULA Nei dodici mesi precedenti l'invio dell'istanza	2020	Incremento a regime
0,00	2,00	+ 2

Impresa S.C. Engineering S.r.l.

Tipologia spesa	Investimenti Proposti	Investimenti Ammessi	Agevolazioni Concedibili
	Ammontare (€)	Ammontare (€)	Ammontare (€)
Studi e progettazione ingegneristica e direzione lavori	80.000,00	80.000,00	36.000,00
Suolo aziendale	170.578,25	11.972,00	5.387,40
Opere murarie e assimilate	1.509.071,76	1.383.149,15	622.417,12
Attrezzature, macchinari, impianti	130.350,00	130.350,00	58.657,50
Acquisizione di servizi di consulenza e partecipazione a fiere	0,00	0,00	0,00
TOTALE	1.890.000,01	1.605.471,15	722.462,02

• **Incremento Occupazionale**

ULA Nei dodici mesi precedenti l'invio dell'istanza	2019	Incremento a regime
4,5	7,3	+2,8

dalla suddetta relazione finale emerge che l'ammontare finanziario della agevolazione concedibile è pari a complessivi **€ 1.248.607,10** di cui:

- **€ 526.145,08** a favore dell'impresa **ADG Investimenti S.r.l.**;
- **€ 722.462,02** a favore dell'impresa **S.C. Engineering S.r.l.**;

Tutto ciò premesso, si propone di:

- esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente Consorzio Turismo in Puglia S.c. a r.l., composto dalle imprese ADG Investimenti S.r.l. e S.C. Engineering S.r.l.;
- dare mandato alla medesima Sezione di provvedere, con successivi provvedimenti dirigenziali, all'approvazione del progetto definitivo, alla concessione provvisoria delle agevolazioni ed alla sottoscrizione del Disciplinare.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL Lgs. 118/11 e ss.mm.ii.

La copertura finanziaria delle agevolazioni pari ad 1.248.607,10, a valere sui fondi PAC, è a carico dell'impegno assunto con determinazione n. 1575 del 21.09.2011, così suddiviso:

- € 1.220.238,75 sul Cap. 1156010 "Programma Operativo PO FESR 2007-2013. Spese per attuazione Asse VI – Linea di Intervento 6.1 – Interventi per la Competitività delle imprese UE – STATO" Missione: 14 – Programma: 5 – Codice piano dei conti 2.3.3.3.999;

- € 28.368,35 sul Cap. 215010 "Spese per il finanziamento degli interventi agevolati nel Settore Industria e Industria Energetica di cui alla L.R. n. 10/2004. Cofinanziamento regionale Asse VI PO FESR 2007/2013"
Missione: 14 – **Programma:** 5 – Codice piano dei conti 2.3.3.3.999.

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

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

LA GIUNTA REGIONALE

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

Vista la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento da parte del competente Direttore di Area;
A voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

- di prendere atto delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e che qui si intendono integralmente riportate;
- di prendere atto della relazione finale di ammissibilità del progetto definitivo, trasmessa dalla Società Puglia Sviluppo S.p.A. con nota del 21/06/2017 prot. 6161/U ed acquisita agli atti in data 22.06.2017 prot. n. AOO_158/4949, presentato dal Soggetto proponente **Consorzio Turismo in Puglia S.c. a r.l.**, composto dalle imprese **ADG Investimenti S.r.l.** e **S.C. Engineering S.r.l.** ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante (Allegato A);
- di prendere atto che il progetto definitivo, sulla base delle risultanze della fase istruttoria svolta dalla Società Puglia Sviluppo S.p.A. per la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo comporta un onere a carico della finanza pubblica di € 1.248.607,10 come di seguito specificato:

Impresa ADG Investimenti S.r.l.

Tipologia spesa	Investimenti Proposti	Investimenti Ammessi	Agevolazioni Concedibili
	Ammontare (€)	Ammontare (€)	Ammontare (€)
Studi e progettazione ingegneristica e direzione lavori	50.000,00	50.000,00	19.033,10
Suolo aziendale	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	1.253.234,25	1.091.658,90	415.553,01
Attrezzature, macchinari, impianti	247.846,69	240.525,69	91.558,97
Acquisizione di servizi di consulenza e partecipazione a fiere	0,00	0,00	0,00
TOTALE	1.551.080,84	1.382.184,59	526.145,08

• **Incremento Occupazionale**

ULA Nei dodici mesi precedenti l'invio dell'istanza	2020	Incremento a regime
0,00	2,00	+2

Impresa S.C. Engineering S.r.l.

Tipologia spesa	Investimenti Proposti	Investimenti Ammessi	Agevolazioni Concedibili
	Ammontare (€)	Ammontare (€)	Ammontare (€)
Studi e progettazione ingegneristica e direzione lavori	80.000,00	80.000,00	36.000,00
Suolo aziendale	170.578,25	11.972,00	5.387,40
Opere murarie e assimilate	1.509.071,76	1.383.149,15	622.417,12
Attrezzature, macchinari, impianti	130.350,00	130.350,00	58.657,50
Acquisizione di servizi di consulenza e partecipazione a fiere	0,00	0,00	0,00
TOTALE	1.890.000,01	1.605.471,15	722.462,02

• **Incremento Occupazionale**

ULA Nei dodici mesi precedenti l'invio dell'istanza	2019	Incremento a regime
4,5	7,3	+ 2,8

- di esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **Consorzio Turismo in Puglia S.c. a r.l.**, composto dalle imprese **ADG Investimenti S.r.l.** e **S.C. Engineering S.r.l.**;
- di dare mandato alla Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi di provvedere, con successivi provvedimenti dirigenziali, all'approvazione del progetto definitivo, alla concessione provvisoria delle agevolazioni, alla sottoscrizione del Disciplinare ed a tutti gli adempimenti necessari alla completa trattazione della pratica;
- di stabilire in 30 giorni dalla notifica della concessione provvisoria delle agevolazioni la tempistica per la sottoscrizione del Disciplinare, ai sensi dell'art. 25 co. 2 del Regolamento Regionale n. 36 del 30.12.2009 e s.m.e i. recante la disciplina dei Regimi di Aiuto in esenzione per le imprese turistiche";
- di autorizzare il Dirigente 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 il presente provvedimento non determina alcun diritto a favore dell'impresa sopra riportata, né obbligo di spesa per l'Amministrazione Regionale;
- di dare atto che con successivi provvedimenti dirigenziali si provvederà all'adozione dell'atto di concessione provvisoria delle agevolazioni e alle eventuali liquidazioni;
- di notificare il presente provvedimento al **Consorzio Turismo in Puglia S.c. a r.l.** ed alle imprese consorziate;

- 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

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Consorzio Turismo in Puglia

Relazione finale di ammissibilità del progetto definitivo

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

Soggetto proponente: Consorzio Turismo in Puglia

Impresa realizzatrice: ADG Investimenti S.r.l.

Investimento struttura ricettiva ammesso da Progetto di Massima:	€ 1.169.211,30
A agevolazione concedibile da Progetto da Massima:	€ 526.145,08
Investimento struttura ricettiva proposto da Progetto Definitivo:	€ 1.551.080,84
Investimento per servizi di consulenza proposto da Progetto Definitivo:	€ 0,00
Totale investimento proposto da Progetto Definitivo:	€ 1.551.080,84
Investimento struttura ricettiva ammesso da Progetto Definitivo:	€ 1.382.184,59
A agevolazione concedibile da Progetto Definitivo:	€ 526.145,08
Incremento occupazionale:	+ 2 ULA
Localizzazione investimento: Contrada Santa Filomena - Ostuni (Br)	--

Impresa realizzatrice: S.C. Engineering S.r.l.

Investimento struttura ricettiva ammesso di Progetto di Massima:	€ 1.890.000,00
A agevolazione concedibile da Progetto di Massima:	€ 850.000,00
Investimento struttura connessa proposto da Progetto Definitivo:	€ 1.890.000,01
Investimento per servizi di consulenza proposto da Progetto Definitivo:	€ 0,00
Totale investimento proposto da Progetto Definitivo:	€ 1.890.000,01
Investimento struttura connessa ammesso da Progetto Definitivo:	€ 1.605.471,15
A agevolazione concedibile da Progetto Definitivo:	€ 722.462,02
Incremento occupazionale:	+ 2,8 ULA
Localizzazione investimento: Via Tommaso Fiore, sn - Gallipoli (Le)	

sviluppo



12

1

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Indice

Sommario	
PREMESSA	4
Verifica di decadenza	7
1. Tempistica e modalità di trasmissione della domanda	7
2. Completezza della documentazione inviata.....	7
2.1 Verifica del potere di firma.....	7
2.2 Definizione/illustrazione dei contenuti minimi del progetto di investimenti	7
2.3 Costituzione del Consorzio (Art. 22 punto 6 del Regolamento)	8
2.4 Conclusioni	8
3. Documentazione allegata al progetto definitivo	9
Verifica ammissibilità del programma di investimenti	15
4. Presentazione dell'iniziativa e valutazione delle spese di investimento.....	15
4.1 I Soggetti consorziati.....	15
4.2 Sintesi dell'iniziativa.....	17
4.2.1 Collegamento funzionale e programma integrato di promozione e commercializzazione.....	19
4.3 Ammissibilità dell'investimento	23
5. Cantierabilità dell'iniziativa	26
5.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa	29
5.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa.....	33
5.3 Miglioramento dell'offerta turistica territoriale verso obiettivi di stagionalizzazione dei flussi turistici	35
5.4 Congruenza Suolo Aziendale.....	35
5.5 Congruenza opere civili.....	35
5.6 Congruenza impiantistica.....	44
5.7 Congruenza Programmi Informatici.....	44
5.8 Congruenza trasferimenti di tecnologia (acquisto di diritti di brevetto e licenze).....	45
5.9 Congruenza Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori	45
5.10 Note conclusive.....	45
8. Valutazioni economico finanziarie dell'iniziativa.....	46
8.1 Dimensione del beneficiario	46
8.2 Capacità reddituale dell'iniziativa	46
8.3 Rapporto tra mezzi finanziari ed investimenti previsti.....	48
9. Coerenza e completezza del business plan	50
10. Analisi dei requisiti previsti dall'art. 4 dell'avviso per la costruzione e ristrutturazione di edifici destinati alla ricettività turistica.....	50
11. Creazione di nuova occupazione	50
sviluppo	



102

2

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

PREMESSA

Preliminarmente, si evidenzia che la Giunta Regionale, con DGR n. 1325 del 27/06/2014, deliberava di non ammettere la proposta progettuale presentata dal costituendo Consorzio Turismo in Puglia alla fase di presentazione del progetto definitivo, in quanto, relativamente all'impresa SC Engineering S.r.l.:

1. risultava non definito l'oggetto riferito all'avvio delle procedure autorizzative: in particolare, l'immobile oggetto di intervento appariva già destinato ad attività turistica e, pertanto, l'intervento proposto non si configurava come struttura connessa, atteso che l'Avviso Pubblico prevede come ammissibile, nell'ambito delle strutture connesse, il "consolidamento, restauro e risanamento conservativo di edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni **al fine della trasformazione dell'immobile in strutture alberghiere** (compresi servizi funzionali) [...]";
2. non risultava dimostrato quanto richiesto dall'art. 11, comma 3, in considerazione del fatto che le autorizzazioni facevano riferimento ad un progetto di recupero di immobile esistente per civile abitazione e non ad una struttura turistico ricettiva del tipo residence turistico;
3. non si riscontrava la presenza delle cucine, contrariamente a quanto previsto dall'art. 5, comma 2 della L.R. n. 11/1999.

In data 05/11/2014, il soggetto proponente notificava il ricorso al TAR Puglia per l'annullamento della DGR n. 1325 del 27/06/2014.

Con sentenza n. 247/2015, il TAR per la Puglia accoglieva il ricorso e ordinava l'esecuzione della sentenza. In particolare, la sentenza del TAR in relazione alla proposta di S.C. Engineering S.r.l.:

- disponeva che il permesso di costruire per opere di manutenzione straordinaria fosse idoneo alla realizzazione del previsto residence, pertanto risultava soddisfatto il requisito di cui al comma 3, dell'art. 11 dell'Avviso pubblico e s.m. e ii.;
- riteneva che l'impresa avesse dimostrato, mediante una consulenza tecnica, che tutte le abitazioni sono dotate di angolo cottura;
- stabiliva che "[...] in definitiva, per la natura dell'intervento in oggetto e la portata dei titoli edilizi allegati, debbono considerarsi soddisfatti i presupposti di cui all'Avviso pubblico citato, consentendo i titoli medesimi, anche ai sensi del citato art. 41, comma 2, la realizzazione del programmato investimento [...]".

A seguito di sentenza del TAR, si proseguiva la verifica istruttoria dell'istanza di accesso presentata dal Consorzio Turismo in Puglia, che veniva ammesso alla fase di presentazione del progetto definitivo con DGR n. 1991 del 03/11/2015.

I soggetti consorziati (Deas S.r.l., ADG Investimenti S.r.l. e S.C. Engineering S.r.l.), in ottemperanza a quanto previsto dall'Avviso e dal Regolamento, hanno trasmesso il progetto definitivo in data 15/01/2016 (prot. regionale n. AOO_158/451 del 21/01/2016) e, pertanto, entro 60 gg. dalla data di ricevimento (16/11/2015) della comunicazione regionale di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo, così come definito dalla normativa di riferimento.

Successivamente, con nota acquisita con prot. regionale n. AOO_158/3244 del 14/04/2016 (prot. Puglia Sviluppo S.p.A. n. 2220/BA del 18/04/2016), l'impresa Deas S.r.l. ha inviato formale dichiarazione di rinuncia alle agevolazioni.

Pertanto, la relazione istruttoria che segue si riferisce esclusivamente alle imprese ADG Investimenti S.r.l. e S.C. Engineering S.r.l., tenuto conto che la rinuncia di Deas S.r.l. non inficia la sussistenza dei requisiti di accesso in termini di sommatoria di fatturati delle imprese consorziate pari a € 5.952.317,00, superiore al limite minimo di 3,5 milioni di euro e in termini di costi riferiti a strutture connesse, pari al 54,92% sul totale ammissibile degli investimenti.

sviluppo



4

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Impresa n. 1 e programma di investimento ammesso e deliberato:ADG Investimenti S.r.l.

L'impresa ADG Investimenti S.r.l. è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con D.G.R. n. 1991 del 03/11/2015.

Il costo complessivo previsto dal programma di investimenti ammesso da delibera è di € 1.169.211,30 e l'agevolazione massima concedibile risulta essere pari ad € 526.145,08.

Ammontare e tipologia degli investimenti riferiti alla struttura ricettiva

Sintesi investimenti per "struttura ricettiva"		
Tipologia spesa	Ammontare Investimento (€)	Ammontare Agevolazione da D.G.R. (€)
Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori	50.000,00	22.500,00
Suolo aziendale	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	868.164,00	390.673,80
Attrezzature, macchinari, impianti	251.047,30	112.971,28
Programmi informatici	0,00	0,00
TOTALE	1.169.211,30	526.145,08

Si precisa che le spese riferite alla realizzazione dei servizi funzionali sono ricomprese nelle spese complessive riferite alla realizzazione della struttura ricettiva (realizzazione di nuovo hotel attraverso la ristrutturazione di una masseria con ampliamenti, che, pertanto, non è qualificabile come "struttura connessa").

Si precisa che, in sede di progetto definitivo, l'impresa ha chiarito che l'oggetto dell'iniziativa consiste nella realizzazione di una "residenza turistico alberghiera", composta da n. 10 unità abitative e relativi servizi funzionali, attraverso il recupero con ampliamento della Masseria "Santa Filomena". In ogni caso, la tipologia di struttura ricettiva è ammissibile in ragione del fatto che entrambe sono identificate dal codice ATECO 55.10 - alberghi e strutture simili.

Sintesi degli investimenti da progetto di massima

Sintesi investimenti		
Tipologia spesa	Ammontare Investimento (€)	Ammontare Agevolazione da D.G.R. (€)
Attivi materiali struttura connessa	1.169.211,30	526.145,08
Servizi di consulenza	0,00	0,00
TOTALE	1.169.211,30	526.145,08

Impresa n. 2 e programma di investimento ammesso e deliberato:S.C. Engineering S.r.l.

L'impresa S.C. Engineering S.r.l. è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con D.G.R. n. 1991 del 03/11/2015.

Il costo complessivo previsto dal programma di investimenti ammesso da delibera è di € 1.890.000,00 e l'agevolazione massima concedibile risulta essere pari ad € 850.500,00.

sviluppo



5

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Ammontare e tipologia degli investimenti riferiti alla struttura connessa

Sintesi investimenti per "struttura connessa"		
Tipologia spesa	Ammontare Investimento (€)	Ammontare Agevolazione da D.G.R. (€)
Studio e progettazione Ingegneristica e direzione lavori	80.000,00	36.000,00
Suolo aziendale	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	1.512.106,66	680.448,91
Attrezzature, macchinari, impianti	297.891,32	134.051,09
Programmi informatici	0,00	0,00
TOTALE	1.890.000,00	850.500,00

Si precisa che le spese riferite alla realizzazione dei servizi funzionali sono ricomprese nelle spese complessive di realizzazione della struttura ricettiva (struttura connessa del tipo "consolidamento, restauro e risanamento conservativo di edifici rurali", attraverso il recupero del complesso Masseria Perez e relativa trasformazione in "residenze per turisti" o residence con annessi servizi funzionali nel rispetto della volumetria fuori terra esistente e fatti salvi i prospetti originari e le caratteristiche storiche e architettoniche).

Sintesi degli investimenti da progetto di massima

Sintesi Investimenti		
Tipologia spesa	Ammontare Investimento (€)	Ammontare Agevolazione da D.G.R. (€)
Attivi materiali struttura connessa	1.890.000,00	850.500,00
Servizi di consulenza	0,00	0,00
TOTALE	1.890.000,00	850.500,00

sviluppo



Handwritten signature or initials.

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Verifica di decadenza**1. Tempistica e modalità di trasmissione della domanda (Art. 23 punto 1 del Regolamento)****Impresa n. 1: ADG Investimenti S.r.l.**

Il progetto definitivo è stato inviato in data 15/01/2016 (prot. regionale n. AOO_158/451 del 21/01/2016) e, pertanto, entro 60 gg. dalla data di ricevimento (16/11/2015) della comunicazione regionale di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo, così come definito dalla normativa di riferimento.

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

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

Relativamente all'impresa ADG Investimenti S.r.l., l'investimento complessivamente proposto in sede di progetto definitivo è superiore a quello ammesso.

Resta fermo che l'entità delle agevolazioni concedibili non può eccedere l'importo massimo definito con DGR n. 1991 del 03/11/2015.

Impresa n. 2: S.C. Engineering S.r.l.

Il progetto definitivo è stato inviato in data 15/01/2016 (prot. regionale n. AOO_158/451 del 21/01/2016) e pertanto entro 60 gg. dalla data di ricevimento (16/11/2015) della comunicazione regionale di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo, così come definito dalla normativa di riferimento.

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

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

2. Completezza della documentazione inviata (Art. 23 punto 2 del Regolamento)**2.1 Verifica del potere di firma****Impresa n. 1: ADG Investimenti S.r.l.**

La proposta di progetto relativamente all'impresa ADG Investimenti S.r.l. è sottoscritta dal sig. Aldo Digiesi, Amministratore Unico e legale rappresentante con potere di firma, così come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di atto notorio riferita all'iscrizione presso la CCIAA di Brindisi, allegata al progetto definitivo.

Impresa n. 2: S.C. Engineering S.r.l.

La proposta di progetto relativamente all'impresa S.C. Engineering S.r.l. è sottoscritta dal sig. Giovanni Sabella, Presidente del C.d.A. e legale rappresentante con potere di firma, così come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di atto notorio riferita all'iscrizione presso la CCIAA di Lecce, allegata al progetto definitivo.

2.2 Definizione/illustrazione dei contenuti minimi del progetto di investimenti**Impresa n. 1: ADG Investimenti S.r.l.**

Il progetto enuncia chiaramente i presupposti e gli obiettivi sotto il profilo economico, produttivo, commerciale e finanziario. In particolare, il soggetto proponente evidenzia che l'obiettivo fondamentale del progetto è quello di realizzare una "residenza turistico-... sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

alberghiera", composta da n. 10 unità abitative e relativi servizi funzionali, attraverso il recupero con ampliamento della Masseria "Santa Filomena", sita in contrada Santa Filomena, nel territorio del Comune di Ostuni;

- le informazioni fornite in relazione al soggetto proponente risultano esaustive ed approfondite;
- il programma di investimenti è supportato da preventivi, planimetrie, elaborati grafici, progetto edilizio e layout;
- il piano finanziario di copertura degli investimenti, con indicazione dell'ammontare delle agevolazioni richieste, e le relative previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono dettagliatamente descritte.

Impresa n. 2: S.C. Engineering S.r.l.

- il progetto enuncia chiaramente i presupposti e gli obiettivi sotto il profilo economico, produttivo, commerciale e finanziario. In particolare, il soggetto proponente evidenzia che l'obiettivo fondamentale del progetto è quello realizzare una struttura connessa del tipo "consolidamento, restauro e risanamento conservativo di edifici rurali", attraverso il recupero del complesso Masseria Perez, ubicato in Gallipoli, in via Tommaso Fiore e relativa trasformazione in "residenze per turisti" o residence, composto da n. 12 unità abitative per complessivi n. 25 posti letto;
- le informazioni fornite in relazione al soggetto proponente risultano esaustive ed approfondite;
- il programma di investimenti è supportato da preventivi, planimetrie, elaborati grafici, progetto edilizio e layout;
- il piano finanziario di copertura degli investimenti, con indicazione dell'ammontare delle agevolazioni richieste, e le relative previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono dettagliatamente descritte.

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

In data 23/11/2015, mediante Atto Notarile Rep. n. 1593, Raccolta n. 1164 del Notaio Luca Di Pietro in Lecce, registrato a Lecce in data 25/11/2015 al n. 9872/1T, è stato costituito il Consorzio Turismo in Puglia Società consortile a r.l.; lo stesso risulta, pertanto, come previsto dalla normativa, costituito in data antecedente alla presentazione del progetto definitivo (15/01/2016) così come stabilito al punto 6 dell'art. 22 del Reg. n. 36/09.

2.4 Conclusioni

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

sviluppo



8

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Verifica preliminare di ammissibilità (esame di merito)

3. Documentazione allegata al progetto definitivo

Consorzio Turismo in Puglia

- copia di atto costitutivo di società consortile a r.l. con allegato statuto;
- visura CCIAA del 30/11/2015.

Impresa n. 1: ADG Investimenti S.r.l.

Il progetto di investimenti presentato è costituito dalla seguente documentazione:

- scheda tecnica di sintesi riferita alla struttura turistico ricettiva (residence turistico-alberghiero);
- relazione generale struttura turistico-alberghiera, comprensiva delle informazioni relative all'attività, all'andamento economico e alla situazione patrimoniale del soggetto proponente;
- relazione di sostenibilità ambientale del 13/01/2016 a firma dell'Arch. Aldo Flore;
- DSAN inerente la regolarità contributiva;
- dichiarazione di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 maggio 2007, articolo 8, relativa a determinati aiuti di Stato, dichiarati incompatibili dalla Commissione Europea;
- DSAN iscrizione CCIAA e DSAN sostitutiva della certificazione CCIAA con attestazione di vigenza;
- DSAN antimafia a firma dell'Amministratore unico;
- cronoprogramma delle opere da realizzare;
- Bilancio al 31/12/2014 completo di Nota integrativa, verbale di approvazione e ricevuta di deposito presso la CCIAA;
- Dichiarazione di inizio lavori protocollata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni: la data di inizio comunicata è il 26/11/2015;
- Relazione di valutazione della sostenibilità degli edifici L. 13/2008 a firma dell'Arch. Aldo Flore;
- Relazione "Criteri per raggiungere nella certificazione energetica la classe B e la qualità prestazionale per il raffrescamento almeno pari a III come definite dagli allegati al decreto del ministero dello sviluppo economico del 26 giugno 2009" a firma dell'Arch. Aldo Flore;
- Elaborato "Impianti di illuminazione, forza motrice, impianto di terra, telefonico, antifurto" a firma dell'Arch. Aldo Flore;
- Relazione "Impianto di climatizzazione invernale ed estiva a firma dell'Arch. Aldo Flore;
- Relazione "Impianto idrico" a firma dell'Arch. Aldo Flore;
- Relazione "Impianto di scarico fognario e acque meteoriche" a firma dell'Arch. Aldo Flore;
- Relazione "Impianti per sfruttamento fonti energetiche rinnovabili (f.e.r.)" a firma dell'Arch. Aldo Flore;
- perizia giurata in data 13/01/2016, a firma dell'Arch. Aldo Flore, con verbale di giuramento, attestante la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili, il rispetto dei vigenti vincoli edilizi ed urbanistici, la corretta destinazione d'uso degli immobili e la presenza di Permesso di costruire n. 2012 - P - 061 del 27-11-2014;
- tavola 1 - planimetria stato di fatto;
- tavola 2 - planimetria - progetto;
- tavola 3a - Masseria: piante stato di fatto;
- tavola 3b - Masseria: piante di progetto;
- tavola 4 - Masseria: Prospetti e sezioni di progetto.

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

- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO_158/6766 del 04/08/2016 (prot. Puglia Sviluppo S.p.A. n. 4115/L del 14/09/2016):

sviluppo



RR

9

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

- elaborato integrativo - Descrizione dettagliata dell'investimento a firma del tecnico Rosanna Venezia;
- computo metrico estimativo relativo alle opere murarie e relativi impianti, a firma dei progettisti arch. Aldo Fiore e arch. Rosanna Venezia;
- perizia giurata in Tribunale in data 03/02/2016, a firma del tecnico Arch. Aldo Fiore, attestante il rispetto dei vigenti vincoli edilizi, urbanistici e di corretta destinazione d'uso dell'immobile oggetto di Intervento;
- elaborato integrativo - Tav. 6 - Quadri fessurativi;
- elaborato integrativo - Tav. 5 - piante arredate - prospetti e sezioni unità in ampliamento;
- elaborativo integrativo - Bilancio di produzione dei materiali di scavo e/o rifiuti;
- DSAN a firma del legale attestante l'assenza di personale dipendente;
- nuova sez. B2 della Relazione generale struttura ricettiva;
- elaborati allegati alla pratica edilizia 2012 - P - 061:
 - relazione paesaggistica sostitutiva, a firma degli architetti Aldo Fiore e Rosanna Venezia;
 - relazione tecnica sostitutiva, a firma degli architetti Aldo Fiore e Rosanna Venezia;
 - tav. 1 - Corografia - Inquadramento PUTT/p;
 - tav. 2 - planimetria quotata stato di fatto;
 - tav. 3 - schemi volumetrici - Masseria Piante stato di fatto;
 - tav. 4 - Masseria - Prospetti sezioni stato di fatto;
 - tav. 5 sostitutiva - Planimetria quotata di progetto;
 - tav. 6 sostitutiva - volumetria realizzata - Masseria Piante di progetto;
 - tav. 7 sostitutiva - Masseria - Prospetti e sezioni di progetto;
 - tav. 8 sostitutiva - trullo - piscina - suites - deposito - Piante, prospetti e sezioni di progetto;
- P.d.C. n. 2012-P-061 protocollo n. 5015/2012 del 27/11/2014, rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ostuni, per la realizzazione delle opere di "ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva della masseria Santa Filomena";
- copia della SCIA protocollata presso il Comune di Ostuni in data 24/03/2016, relativa a variazioni al P.d.C. n. 2012-P-061 del 27/11/2014;
- documentazione allegata alla SCIA del 24/03/2016:
 - relazione tecnico paesaggistica a firma dei progettisti architetti Fiore e Venezia;
 - tav. 1 - Corografia;
 - tav. 2 - piante stato di fatto e di progetto da PDC n. 2012 - P - 061 - Piante nuovo stato di progetto;
 - tav. 3 - Prospetti stato di fatto e di progetto da PDC n. 2012 - P - 061 - Prospetti-nuovo stato di progetto;
- copia della nota a firma del Soggetto preposto al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, Ing. Paola M. C. Notarpietro, - Settore VI Urbanistica SUE Ecologia Paesaggio - Comune di Ostuni, relativa alla SCIA del 24/03/2016;
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO_158/7361 del 20/09/2016:
 - DSAN LUL del 13/07/2016 a firma del legale rappresentante;
 - DSAN interventi integrativi salariali, riferita agli anni 2012-2013, 2014;
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO_158/781 del 27/01/2017 (prot. Puglia Sviluppo S.p.A. n. 1235/I del 02/02/2017):
 - copia della nota, riferita alla seduta del 06/09/2012, trasmessa dal Servizio Urbanistica dell'UTC del Comune di Ostuni all'impresa ADG Investimenti S.r.l., con cui si comunica che con riferimento alla Pratica Edilizia n. 2012 - P - 061, la Commissione Locale per il Paesaggio "esaminata la pratica relativa all'ampliamento di una masseria, [...], esprime parere favorevole";
 - nuova sez. B4 della Relazione generale struttura turistico alberghiera;
 - nota di chiarimenti su SCIA del 24/03/2016 a firma dell'arch. Aldo Fiore;
 - computo metrico estimativo riferito agli impianti generali, del 26/01/2017 a firma dell'arch. Aldo Fiore;
 - documento "Elenco prezzi";

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

- preventivo arredi del fornitore Ge.Co. di Corrado Germinale;
- prev. IMIEL A&G S.r.l.;
- prev. Korade s.a.s.;
- prev. MilagPc s.n.c.;
- copia della PEC datata 30/05/2016 con la quale la ADG Investimenti S.r.l. trasmette al Comune di Ostuni la Relazione tecnica asseverata ad integrazione della SCIA del 24/03/2016;
- copia della nota trasmessa dal Soggetto preposto al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica all'impresa ADG Investimenti S.r.l. in riscontro alla PEC del 30/05/2016;
- copia della PEC del 19/06/2016 trasmessa al Comune di Ostuni dall'arch. Rosanna Venezia, contenente una richiesta di chiarimenti in relazione al parere espresso dal Soggetto preposto al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica;
- nota a firma del Soggetto preposto al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, Ing. Paola M. C. Notarpietro - Settore VI Urbanistica SUE Ecologia Paesaggio - Comune di Ostuni, trasmessa alla ADG Investimenti S.r.l. in risposta alla richiesta di chiarimenti del 19/05/2016 e relativa alla SCIA del 24/03/2016 (già prodotta in data 04/08/2016 - prot. Puglia Sviluppo S.p.A. n. 4115/I del 14/09/2016);
- nuova perizia giurata presso il tribunale in data 25/01/2017, a firma del tecnico Arch. Aldo Fiore, attestante il rispetto dei vigenti vincoli edilizi, urbanistici e di corretta destinazione d'uso dell'immobile oggetto di intervento;
- piante arredi e pianta stato di fatto;
- n. 7 elaborati grafici e n. 6 Relazioni tecniche, relativi agli impianti;
- visura catastale aggiornata al 25/01/2017.
- DSAN interventi integrativi salariali, riferita agli anni 2010, 2011 e 2012.
- ✓ con mail del 06/03/2017, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 2375/I di pari data:
 - bilancio al 31/12/2015, completo di Nota integrativa, verbale di approvazione e ricevuta di deposito presso la CCIAA;
- ✓ con nota prot. n. AOO_158/3066 del 06/04/2017 (acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 3533/I del 07/04/2017):
 - copia della SCIA protocollata in data 24/03/2016, completa di tutte le pagine;
 - preventivo dettagliato del fornitore Ge.Co. di Corrado Germinale, relativo alla fornitura di arredi per la reception;
 - prev. di spesa del 12/02/2017 del fornitore Energy Sistem di Faggiano Donato relativo alla realizzazione dell'impianto elettrico;
 - prev. di spesa del 12/03/2015 degli architetti Fiore e Venezia, relativo alle spese per studio e progettazione;
 - prev. di spesa del fornitore Termo Idro Klima... gruppo Pastore Impianti di Luca Pastore, relativo ai costi per la realizzazione degli impianti idrico-fognante-clima.
- ✓ con mail del 20/04/2017, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 3893/I di pari data:
 - stralcio catastale dell'area di intervento aggiornato al 19/04/2017;
 - tav. 1 inquadramento catastale;
 - stralcio catastale p.lla n. 249, aggiornato al 18/04/2017;
 - visura catastale p.lla n. 142, aggiornata al 18/04/2017;
 - visura catastale p.lla n. 249, aggiornata al 19/04/2017.
- ✓ con mail del 21/04/2017, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 3986/I del 26/04/2017, DSAN a firma del progettista incaricato inerente le p.lle n. 249 e n. 142;
- ✓ con mail del 20/06/2017, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 6084/I del 21/06/2017, copia del verbale di assemblea dei soci del 05/06/2017 relativo all'apporto di mezzi propri.

La documentazione elencata è stata trasmessa anche su supporto magnetico.

Di sviluppo



11

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Impresa n. 2: S.C. Engineering S.r.l.

Il progetto di investimenti presentato è costituito dalla seguente documentazione:

- scheda tecnica di sintesi riferita alla struttura connessa;
- relazione generale riferita alla struttura connessa comprensiva delle informazioni relative all'attività, all'andamento economico e alla situazione patrimoniale del soggetto proponente;
- relazione di sostenibilità ambientale del 14/01/2016 a firma dell'Arch. Angelo Giaccari;
- DURC emesso dall'INAIL in data 29/10/2015;
- DSAN libro unico del lavoro;
- DSAN attestante che, negli esercizi 2010, 2011 e 2012, l'impresa non ha fatto ricorso a nessun tipo di intervento integrativo salariale;
- DSAN sostitutiva dell'iscrizione alla CCIAA con attestazione della vigenza;
- DSAN antimafia a firma dell'Amministratore Unico;
- dichiarazione di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 maggio 2007, articolo 8, relativa a determinati aiuti di Stato, dichiarati incompatibili dalla Commissione Europea;
- bilancio al 31/09/2014 completo di Nota integrativa, verbale di approvazione e ricevuta di deposito presso la CCIAA;
- visura della CCIAA di Lecce del 08/01/2016;
- lettera raccomandata del 23/12/2015 inviata dalla Sansedoni Siena S.p.A. ed indirizzata alla S.C. Engineering, recante oggetto "proposta irrevocabile del 23 novembre 2015 per l'acquisto delle unità immobiliari ubicate in Gallipoli (Le), Località Perez". La proposta di acquisto risulta controfirmata per accettazione dalla S.C. Engineering S.r.l. in data 29/12/2015 e registrata in Siena in data 07/01/2016 al n. 26 - serie 3. In allegato vi è uno stralcio catastale degli immobili oggetto della proposta irrevocabile d'acquisto ed una visura catastale del 22/12/2015;
- lettera raccomandata del 12/01/2016 inviata dalla Sansedoni Siena S.p.A. ed indirizzata alla S.C. Engineering, recante oggetto "proposta di acquisto del 23 dicembre 2015, accettata da parte della Vostra società in data 29 dicembre 2015 e registrata a Siena il 7 gennaio 2016 al n. 26 mod. 3", con allegata:
 - copia dell'istanza di Permesso di Costruire inoltrata al SUE del Comune di Gallipoli a mezzo PEC del 07/01/2016, dall'impresa Valorizzazioni immobiliari S.p.A. in liquidazione ed avente come oggetto "nuovo rilascio di Permesso di Costruire per manutenzione straordinaria della Masseria Perez, facendo riferimento agli stessi elaborati scritto-grafici presentati con istanza prot. n. 25692 del 13/05/2010, autorizzati con P.d.C. n. 134/2010";
 - ricevuta di accettazione della PEC;
 - ricevuta di avvenuta consegna dell'istanza all'indirizzo PEC del SUE del Comune di Gallipoli;
- copia dei cedolini/fogli presenze riferiti al periodo marzo 2012 - febbraio 2013;
- tav. PL 01 - Cartografia inquadramento territoriale;
- tav. PL 02 - Progetto esecutivo - Planimetria generale;
- tav. 03 - Stato di fatto - pianta piano terra;
- tav. 04 - Stato di fatto - pianta piano primo;
- tav. 05 - Stato di fatto - pianta piano copertura;
- tav. 06 - Stato di fatto - prospetti e sezioni;
- tav. 07 - Progetto esecutivo - Lay out piano terra (pianta quotata);
- tav. 08 - Progetto esecutivo - Lay out piano terra (pianta arredata);
- tav. 09 - Progetto esecutivo - Lay out piano primo (pianta quotata);
- tav. 10 - Progetto esecutivo - Lay out piano primo (pianta arredata);
- tav. 11 - Progetto esecutivo - Lay out copertura;
- tav. 12 - Progetto esecutivo - Lay out prospetti e sezioni;
- tav. 13 - Progetto esecutivo - Abaco Infissi;
- tav. 14 - Progetto esecutivo - particolari;
- relazione tecnica illustrativa del 07/01/2016, a firma dei progettisti Arch. Angelo Giaccari e Geom. Marco Rigliaco;

sviluppo



12

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

- computo metrico estimativo delle opere da realizzare, firmato dai progettisti e controfirmato dall'impresa;
- cronoprogramma delle opere da realizzare;
- copia della perizia di stima giurata in data 15/01/2016 presso Tribunale di Lecce, a firma del Geom. Andrea Buccarella, attestante la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili, il rispetto dei vigenti vincoli edilizi ed urbanistici, la corretta destinazione d'uso degli immobili e l'inesistenza di motivi ostativi circa il rilascio del titolo abilitativo. Nella medesima perizia il tecnico, abilitato ed iscritto ad albo professionale, attesta, altresì, il valore del suolo aziendale distinto da quello dell'immobile;
- elaborati grafici impianti elettrici;
- Relazione "Impianti elettrico-speciali";
- Relazione del rischio di fulminazione;
- Progetto impianti e reti tecnologiche - Relazione tecnico impiantistico generale;
- Progetto impianti e reti tecnologiche - Relazione tecnica involucro edificio
- Progetto impianti e reti tecnologiche - Relazione tecnica consumi energetici;
- Progetto impianti e reti tecnologiche - Relazione tecnica impianto fotovoltaico;
- Progetto impianti e reti tecnologiche - Relazione tecnica impianto raccolta e riutilizzo acque meteoriche;
- Progetto impianti e reti tecnologiche - Relazione tecnica impianto VMC con recupero di calore;
- Progetto impianti e reti tecnologiche - Scheda di sintesi risultati protocollo ITACA Puglia 2011 - strutture ricettive;
- elaborati grafici impianti e reti tecnologiche.

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

- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO_158/7062 del 08/09/2016 (prot. Puglia Sviluppo S.p.A. n. 4116/I del 14/09/2016), le seguenti integrazioni:
 - copia del P.d.C. n. 2/2016 del 26/04/2016, rilasciato in favore di Valorizzazioni Immobiliari S.p.A., relativo al "progetto per manutenzione straordinaria della Masseria Perez, come meglio evidenziato nei grafici e nelle relazioni di progetto che, allegati al P.d.C. n. 134/2010 del 28/03/2012 ne formano parte integrante e inscindibile, alle medesime condizioni e prescrizioni previste nello stesso Permesso di Costruire".
 - DSAN Interventi Integrativi salariali, riferita agli anni 2010, 2011 e 2012;
 - corretta DSAN LUL, con indicazione dell'effettivo numero di unità produttive;
 - paragrafo B2 della relazione generale struttura connessa - informazioni dettagliate circa il costo per occupato, le prospettive di mantenimento e di crescita dell'occupazione generata;
 - paragrafo B5 della "Relazione generale struttura connessa - "Descrizioni dettagliate in relazione alle modalità con cui la proposta qualifica le principali attività dell'area di riferimento";
 - originale della perizia di stima, giurata in data 15/01/2016 presso Tribunale di Lecce, a firma del Geom. Andrea Buccarella, attestante la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili, il rispetto dei vigenti vincoli edilizi ed urbanistici, la corretta destinazione d'uso degli immobili, l'inesistenza di motivi ostativi circa il rilascio del titolo abilitativo ed il valore del suolo aziendale distinto da quello dell'immobile. Documentazione allegata alla perizia giurata:
 - planimetrie delle unità immobiliari e calcolo delle superfici;
 - documentazione fotografica;
 - visure e planimetrie catastali;
 - estratti di mappa;
 - copia del P.d.C. n. 134/2010 del 28/03/2012;
 - copia dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 71/2010 del 24/06/2011;
 - copia del parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza BAP - prot. n. 9870 del 01/06/2011;

sviluppo

13



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

- copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gallipoli in data 28/12/2015, relativo all'area identificata in Catasto al foglio n. 11, p.lle 165-164-205-208-210-212, foglio di mappa n. 12 p.lle 52-59-57;
- stralcio banca dati quotazioni immobiliari OMI;
- DSAN del 03/06/2016 a firma del legale rappresentante attestante la riconducibilità dell'intervento alla tipologia prevista dall'art. 41, comma 1, lettera a) della L.R. n. 11/1999 - residence turistico;
- preventivo di spesa B&B Engineering S.r.l. relativo a "Prestazioni professionali necessarie per la ristrutturazione di Masseria Perez";
- conferma d'ordine n. 391 del 30/12/2015 fatta al fornitore Astra Engineering S.r.l. relativa a "Progettazione impianto di climatizzazione e idrico fognante";
- preventivo di spesa Max Arredi S.r.l. relativo alla "fornitura di arredi c/o Masseria Perez";
- copia del contratto di comodato gratuito del 05/08/2016, registrato in Maglie il 09/08/2016 al n. 1053 serie 3ª, sottoscritto tra l'impresa proprietaria dell'immobile Valorizzazioni Immobiliari S.p.A. in liquidazione e la S.C. Engineering S.r.l., relativo al complesso immobiliare composto da n. 12 unità immobiliari e terreni, ubicato in Gallipoli, loc. Perez, censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 11 - p.lla 161, sub. da 1 a 12 ed al Catasto Terreni al foglio n. 11 - p.lle 164-205-208-210-212 e foglio n. 12 - p.lle 52-57-59. Il contratto di comodato ha validità dalla data di sottoscrizione del medesimo e sino alla data di sottoscrizione del contratto di compravendita definitivo;
- copia del bilancio di produzione dei rifiuti dell'attività edilizia, relativo alla pratica edilizia n. 2/2016 del 26/04/2016 (rinnovo del Permesso di Costruire n. 134/2010 del 28/03/2012), a firma del progettista incaricato Arch. Angelo Giaccari;
- copia della lettera datata 07/06/2016, trasmessa da Banco di Napoli S.p.A. all'impresa S.C. Engineering S.r.l. e avente ad oggetto "Concessione finanziamento ordinario";
- ✓ con nota acquisita con prot. n. AOO_158/10369 del 15/12/2016 (prot. Puglia Sviluppo S.p.A. n. 7526/I del 20/12/2016):
 - nota di chiarimenti a firma del legale rappresentante, inerente il contenuto delle integrazioni prodotte;
 - n. 2 visure storiche per immobile aggiornate al 30/11/2016;
 - n. 4 estratti di mappa;
 - copia degli elaborati grafici di progetto relativi al P.d.C. n. 134/2010 (e confermati nel successivo P.d.C. n. 2/2016), recanti il timbro del Comune di Gallipoli;
 - layout arredi e attrezzature piano terra e primo piano;
 - computo metrico fornitore Aessepi S.r.l.;
 - computo metrico-fornitore Sarah S.r.l.;
 - computo metrico fornitore Ser.Clima S.r.l.;
 - computo metrico fornitore Tecno Service di Larini Leonardo;
 - bilancio al 30/09/2015, completo di Nota Integrativa, verbale di approvazione e ricevuta di deposito presso la CCIAA;
 - copia della nota del 07/06/2016 con cui il Banco di Napoli comunica all'impresa SC Engineering S.r.l. la concessione di un finanziamento ordinario con ipoteca, di importo pari ad € 650.000,00 e durata pari a mesi 180;
 - copia dei cedolini presenze, riferiti al periodo marzo 2013 - febbraio 2014.
- ✓ con mail del 13/03/2017, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con prot. n. 2672/I del 14/03/2017, l'impresa ha inviato una nota di chiarimenti a firma del legale rappresentante in merito a:
 - perdurante validità dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 71/2010 del 24/06/2011;
 - conferma della volontà a presentare voltura del permesso di costruire in favore della SC Engineering S.r.l. prima dell'avvio dei lavori;
 - conferma del preventivo Maxarredi S.r.l. in relazione alle spese per "attrezzature";
 - chiarimenti sulla perizia di stima giurata attestante il valore dell'immobile;
 - conferma dell'esatto numero di posti letto previsti;
 - chiarimenti sul contratto di mutuo ipotecario;

sviluppo

14



NR

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

- ✓ con mail del 15/03/2017, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo con nota prot. n. 2715/I di pari data:
 - DSAN corretta tempistica di realizzazione del programma di investimenti;
 - nuovo cronoprogramma delle opere da realizzare;
- ✓ con mail del 20/03/2017, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo con nota prot. n. 2869/I di pari data:
 - istanza di voltura del P.d.C. n. 2016/2 del 26/04/2016, presentata presso il Comune di Gallipoli in data 20/03/2017 ed acquisita con prot. n. 0013333;
 - copia della nota del 20/03/2017 con cui il Banco di Napoli - filiale di Lecce attesta la destinazione del finanziamento deliberato in data 07/06/2016 al programma PIA Turismo;
- ✓ con mail del 27/03/2017, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con nota prot. n. 3087/I di pari data:
 - copia del verbale di assemblea dei soci del 14/03/2017, con cui si delibera un apporto di mezzi propri per € 389.500,00;
- ✓ con mail del 19/06/2017, acquisita agli atti di Puglia Sviluppo S.p.A. con nota prot. n. 5987/I del 20/06/2017:
 - contratto preliminare del 13/10/2016;
 - nota di Valorizzazioni Immobiliari S.p.A. di avveramento di condizione sospensiva.

La documentazione elencata è stata trasmessa anche su supporto magnetico.

Verifica ammissibilità del programma di investimenti

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

4.1 I Soggetti consorziati

Impresa consorziata n. 1: ADG Investimenti S.r.l.

Forma e composizione societaria

La società ADG Investimenti S.r.l., costituita con atto del Notaio Clemente Stigliano in data 05/09/2011, con sede in Ostuni (Br) in Piazza della Libertà, n. 12, opera principalmente nel settore delle costruzioni edili ed ha nel proprio oggetto sociale anche la gestione di strutture alberghiere e ricettive. Si precisa che la documentazione presentata a corredo del progetto definitivo e, in particolare, la CILA ed i preventivi, evidenzia che i lavori edili sono affidati ad imprese terze. Pertanto, l'impresa ADG Investimenti S.r.l., pur essendo un'impresa edile, non realizza l'investimento con commesse interne di lavorazione.

La Società, attiva dal 01/07/2013 nel settore della costruzione e/o ristrutturazione di edifici turistici ed alberghieri, presenta alla data del 31/05/2017, un capitale sociale di € 100.000,00, interamente versato e così suddiviso:

- Digiesi Domenico per una quota del 15% pari a € 15.000,00;
- Desiante Maria Raffaella per una quota del 5% pari a € 5.000,00;
- Digiesi Giuseppe per una quota del 40% pari a € 40.000,00;
- Digiesi Aldo per una quota del 40% pari a € 40.000,00.

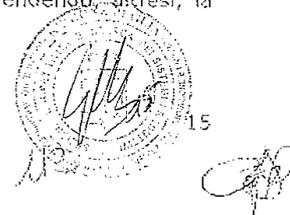
Legale Rappresentante, nonché Amministratore Unico, è il Sig. Aldo Digiesi.

Oggetto sociale

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

Struttura organizzativa

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

La società, attualmente, non è dotata di una struttura organizzativa in quanto tutte le attività svolte sono a cura dell'Amministratore Unico e legale rappresentante sig. Aldo Digiesi. A seguito dell'investimento, la società prevede l'assunzione di n. 2 ULA.

Campo di attività

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

L'investimento proposto, invece, si inquadra nella tipologia di attività "Residenze turistico-alberghiere", di cui al codice ATECO 2007 55.10.

Nell'ambito del programma di investimenti proposto dal Consorzio, la ADG Investimenti S.r.l. intende procedere al recupero e rifunzionalizzazione a residence turistico ricettivo di una masseria ubicata nel territorio del Comune di Ostuni. L'investimento non si qualifica come "struttura connessa" in quanto prevede un aumento volumetrico.

Risultati conseguiti e prospettive di sviluppo

Negli ultimi esercizi approvati (2013, 2014 e 2015), la società ha registrato un andamento pressoché costante del valore della produzione, con valori compresi tra € 11.000,00 nel 2013 ed € 14.000,00 nel 2014, mentre nel 2015 è stato pari ad € 13.023,00.

I previsti ricavi, derivanti dall'intervento presso la Masseria "Santa Filomena", matureranno a conclusione della realizzazione del programma di investimenti, prevista per l'anno 2018, a partire dal quale l'impresa prevede di realizzare livelli di fatturato crescenti, con la previsione di raggiungere, nell'esercizio a regime (2020), un livello di fatturato di oltre 200 mila euro.

Impresa consorziata n. 2: S.C. Engineering S.r.l.

Forma e composizione societaria

La società S.C. Engineering S.r.l., costituita in data 28/11/1994, con atto del notaio dott. Vincenzo Miglietta, ha sede legale in Galatina (Le), Corso Garibaldi, n. 7. L'impresa risulta avere avviato l'attività in data 20/02/1995, così come si rileva dal certificato CCIAA del 08/01/2016. Si precisa che, sebbene l'impresa abbia nell'oggetto sociale l'attività edile, non effettua l'investimento con commesse interne di lavorazione, così come si rileva dai preventivi inviati a corredo del progetto definitivo, rilasciati da fornitori terzi rispetto all'impresa proponente.

La società presenta, alla data del 31/05/2017, un capitale sociale di € 10.400,00, interamente versato e così suddiviso:

- Giovanni Sabella	€ 2.808,00 pari al 27%
- Pompilio Faraone	€ 2.496,00 pari al 24%
- Angelo Giaccari	€ 2.496,00 pari al 24%
- Maria Angilona Giulia Buongiorno	€ 2.496,00 pari al 24%

Oggetto sociale

La società è attiva nell'ambito nella progettazione, realizzazione e gestione di immobili in qualsiasi ramo economico e per qualsiasi uso funzionale e, pertanto, anche a fini turistico-ricettivi.

Struttura organizzativa

Il sistema di amministrazione adottato è del tipo pluripersonale/individuale disgiunto, con un consiglio di amministrazione composto da:

- Giovanni Sabella - Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Pompilio Faraone - Consigliere;
- Angelo Giaccari - Consigliere.

Campo di attività

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

sviluppo



16

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

L'investimento proposto, invece, si inquadra nella tipologia di attività "Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence", di cui al codice ATECO 2007 55.20.51. Si precisa che, ai sensi dell'Avviso Pubblico, il codice 55.20.51 è ammissibile con esclusivo riferimento ai "residence".

Nell'ambito del programma di investimenti proposto, la S.C. Engineering S.r.l. intende avviare l'attività di gestione di un residence turistico composto da n. 12 unità abitative, attraverso il recupero, senza aumenti di volumetrie e fatti salvi i prospetti e le caratteristiche storiche ed architettoniche, del complesso immobiliare denominato "Masseria Perez" sito in Gallipoli.

Risultati conseguiti e prospettive di sviluppo

La società, nell'ultimo esercizio approvato (30/09/2015), ha realizzato un utile esiguo sebbene abbia registrato un livello di fatturato superiore a 3 milioni di euro.

La S.C. Engineering S.r.l. prevede di conseguire un risultato positivo già a partire dall'anno di conclusione degli investimenti, con la previsione di raggiungere, nell'esercizio a regime (2019), un livello di fatturato di oltre 130 mila euro.

4.2 Sintesi dell'iniziativa

Impresa n. 1: ADG Investimenti S.r.l.

Il progetto proposto dall'impresa ADG Investimenti S.r.l., nell'ambito dell'istanza di accesso proposta dal Consorzio Turismo in Puglia, prevede la realizzazione di una struttura ricettiva del tipo "Residence turistico alberghiero", attraverso il recupero con ampliamento del complesso masserizio denominato "Masseria Santa Filomena", sito in località Santa Filomena, nel territorio del Comune di Ostuni. L'intervento di recupero e rifunzionalizzazione della masseria, che prevede anche la realizzazione di n. 3 nuove "lanie", sulla base di quanto affermato dal soggetto proponente in sede di relazione generale struttura ricettiva, è finalizzato alla realizzazione di una "residenza turistico-alberghiera" composta da n. 10 unità abitative.

Si precisa che in sede di Progetto di massima, l'impresa affermava di voler realizzare un hotel dotato di n. 12 suites. Detta variazione non costituisce variazione sostanziale in quanto il codice ATECO identificativo dell'attività di "albergo" e di "residence alberghiero" è il medesimo: 55.10

In sede di progetto definitivo l'impresa ha rimodulato il progetto, dichiarando di voler procedere alla realizzazione di una "residenza turistico-alberghiera" dotata di n. 10 suite o unità abitative, di cui n. 6 dotate di autonomo servizio di cucina, nel rispetto di quanto disposto dal comma 2 dell'art. 5 della L.R. n. 11/1999, secondo cui "nelle residenze turistico-alberghiere è consentita la presenza di unità abitative senza angolo cottura nel limite massimo del 40% della ricettività complessiva in termini di unità abitative".

L'immobile oggetto di intervento è, attualmente, costituito dal corpo principale (masseria) composto da un piano interrato e n. 3 piani fuori terra (piano terra, ammezzato e primo piano) e da un trullo in totale stato di degrado.

L'investimento prevede la realizzazione di n. 10 unità abitative (di cui n. 6 dotate di autonomo servizio di cucina) per complessivi n. 20 posti letto, una piscina ed il parcheggio esterno.

L'intervento risulta composto come segue:

- corpo principale - masseria: lavori di recupero dell'intero complesso masserizio attraverso la demolizione delle superfetazioni a ridosso della volumetria originaria (garage sul prospetto principale, locale deposito sul prospetto posteriore e n. 1 bagno al piano primo), la demolizione del muro di recinzione lato est e del muro del giardino lato sud-ovest, il consolidamento della struttura, il rifacimento delle coperture, una nuova distribuzione interna degli ambienti e piccoli interventi di ampliamento della struttura esistente, realizzati in continuità con l'esistente e con materiali tipici dell'architettura rurale pugliese.

Al termine dei lavori, il corpo principale sarà così composto:

- piano terra: n. 2 unità abitative (di cui n. 1 con servizio autonomo di cucina), reception con servizi, living e depositi, sala da pranzo, cucina con servizi per gli addetti, spazio polivalente, servizi per la piscina;

sviluppo



17

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

- piano ammezzato: magazzino a servizio della cucina;
- piano primo: n. 5 unità abitative, di cui n. 2 con servizio autonomo di cucina;
- realizzazione di una zona porticata nello spazio antistante l'ingresso principale della masseria, ricavata dal recupero di un ambiente coevo al corpo principale, con il soffitto caratterizzato da volte "a stella" (SCIA del 24/03/2016 in variante al progetto autorizzato con P.d.C. n. 2012-P-061);
- realizzazione di n. 3 nuove "lamie", ognuna delle quali ospiterà n. 1 suite composta da una cucina, una camera da letto matrimoniale, un salottino ed un bagno;
- recupero di un trullo esistente attraverso interventi di consolidamento delle pareti ammalorate, l'eliminazione di tutta la vegetazione infestante e il consolidamento dei basamenti mediante la tecnica del "cuci-scuci": al termine dei lavori, il trullo ospiterà il bar.

È prevista, infine, la realizzazione di una piscina esterna ad uso esclusivo degli ospiti ed una area parcheggio.

L'investimento si inquadra nel codice di attività ATECO 2007 55.10 - "Residenza turistico-alberghiera", in quanto il recupero del complesso masserizio darà vita ad un residence turistico-alberghiero, dotato di n. 10 unità abitative (di cui n. 6 con autonomo servizio di cucina). Si precisa che il preventivo del fornitore Korade s.a.s. prevede la fornitura di n. 5 "cucina con elettrodomestici"; tuttavia, dall'elaborato "pianta arredi" è possibile individuare, all'interno della struttura ricettiva, n. 6 unità dotate di autonomo servizio di cucina, pari al 60% del totale, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 5 L.R. 11/1999.

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

L'area oggetto di investimento è nella disponibilità della ADG Investimenti S.r.l. in forza di un atto di compravendita del 31/01/2012, notaio Cristina Capozzi, registrato in Ostuni in data 07/02/2012 al n. 528, con cui l'impresa ADG Investimenti S.r.l. acquista la piena proprietà della consistenza immobiliare sita in Ostuni, Contrada Santa Filomena, identificata in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 112, p.lle 140 (sub. 3-4-5-6) e n. 143, ed in Catasto Terreni al foglio n. 112, p.lle 63 - 72 - 73 - 138 - 139 - 141 - 142 - 144 - 145 - 147 - 249 - 416 - 484 - 485 - 486 - 868 - 870 - 872. Si precisa che il titolo di disponibilità è stato prodotto dall'impresa in sede di presentazione dell'istanza di accesso.

In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto la visura degli immobili aggiornata al 25/01/2017, in base alla quale le seguenti particelle sono di proprietà della proponente ADG Investimenti S.r.l.:

- Catasto Fabbricati: foglio n. 112, p.lle 140 (sub. 3-4-5-6) e 143;
- Catasto Terreni: foglio n. 112, p.lle 63 - 72 - 73 - 144 - 145 - 147 - 249 - 416 - 484 - 485 - 486 - 868 - 870 - 946 - 947 - 950 - 952 - 953 - 954.

I dati catastali dell'area oggetto di investimento, sono confermati anche in sede di perizia giurata del 25/01/2017, nella quale si attesta che l'area oggetto dell'investimento è quella individuata come segue:

- Catasto Fabbricati: foglio n. 112, p.lle 140 (sub. 3-4-5-6) e 143;
- Catasto Terreni: foglio n. 112, p.lle 63 - 72 - 73 - 144 - 145 - 147 - 249 - 416 - 484 - 485 - 486 - 868 - 870 - 946 - 947 - 950 - 952 - 953 - 954,

confermando quanto indicato nella visura catastale aggiornata al 25/01/2017 e prodotta in seguito a richiesta di chiarimenti.

sviluppo



18

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Successivamente, con nota acquisita con protocollo n. 3893/I del 20/04/2017, l'impresa ha prodotto una nota di chiarimenti a firma del progettista incaricato arch. Aldo Fiore, supportata da visure e planimetrie catastali aggiornate, che specifica quanto segue:

- la particella n. 249 del foglio di mappa n. 112 costituisce un lembo di terreno lontano dal corpo masserizio;
- la particella n. 142 del foglio n. 112 è stata soppressa con la creazione di nuove particelle, in quanto il Comune di Ostuni "ha chiesto la creazione di una superficie di 1,5 ettari da asservire al premio volumetrico assegnato alle masserie che diventano a destinazione turistico ricettiva".

Inoltre, con nota acquisita con prot. n. 3986/I del 26/04/2017, l'impresa ha prodotto una DSAN del 20/04/2017, a firma del progettista incaricato, il quale attesta che:

- la particella n. 249 del foglio di mappa n. 112 "non rientra nei "Programmi Integrati di Agevolazione - PIA TURISMO, in quanto terreno posto a distanza notevole dal corpo masserizio, pertanto solamente citato in quanto di proprietà della società ADG Investimenti S.r.l.;
- la particella 142 al Foglio di Mappa 112 del Catasto Terreni di Ostuni, risulta ad oggi soppressa a seguito di richiesta da parte del Comune di Ostuni di creazione di una superficie di 1,5 ettari da asservire al premio volumetrico [...]; pertanto, a seguito di frazionamento del 30/10/2012 protocollo n. BR0155795, la soppressione di detto numero di mappa ha generato nuova configurazione catastale".

Infine, si rileva che, dalla scheda tecnica allegata al progetto definitivo e dalla Comunicazione di inizio lavori protocollata presso il Comune di Ostuni in data 20/11/2015, la tempistica prevista per la realizzazione dell'investimento è la seguente:

- avvio a realizzazione del nuovo programma: 26/11/2015;
- ultimazione del nuovo programma: 20/04/2018;
- entrata a regime del nuovo programma: 20/04/2019.

L'inizio dei lavori è coerente con la normativa di riferimento, atteso che risulta successivo all'invio della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo da parte della Regione Puglia (inviata a mezzo PEC con nota prot. AOO_158/10718 del 16/11/2015), così come stabilito dall'art. 19 c. 3 del Regolamento.

In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto una DSAN del 26/01/2017, a firma del legale rappresentante, il quale conferma quanto comunicato in data 20/11/2015, esplicitando che l'esercizio a regime sarà il 2020.

Impresa n. 2: S.C. Engineering S.r.l.

Il progetto proposto dall'impresa S.C. Engineering S.r.l.; nell'ambito dell'istanza di accesso proposta dal Consorzio Turismo in Puglia, prevede la realizzazione di una struttura connessa attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione a "residence turistico ricettivo" della Masseria "Perez", sita in via Tommaso Fiore, nel territorio del Comune di Gallipoli. L'intervento di recupero dei fabbricati esistenti, sulla base di quanto affermato dal soggetto proponente in sede di Relazione generale struttura connessa, verrà effettuato mantenendo inalterata la volumetria fuori terra, i prospetti originari e le caratteristiche architettoniche ed artistiche.

A tal proposito, in seguito a richiesta di chiarimenti, con propria nota del 07/12/2016, l'Amministratore Unico di S.C. Engineering S.r.l. attesta che "Tutto il progetto [...] è improntato alla tutela ed alla valorizzazione dei tratti originari dell'immobile, per cui inequivocabilmente si afferma che il progetto è in linea con quanto previsto nel suddetto articolo¹. Nella fattispecie, le

¹ L'Amministratore Unico di S.C. Engineering, sig. Giovanni Sabella si riferisce all'art. 4, comma 2 dell'Avviso Pubblico e s.m. e i., in base al quale rappresenta struttura connessa il "consolidamento, restauro e risanamento conservativo di edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni al fine della trasformazione dell'immobile in strutture alberghiere". A tale scopo "deve restare inalterata la volumetria fuori terra esistente e fatti salvi i prospetti originari e le caratteristiche architettoniche ed artistiche".

sviluppo

MR



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

osservazioni² riguardano la chiusura di un piccolo duplicato di ingresso ubicato sulla muratura di cinta della masseria, e l'allargamento del vano-porta, necessario al rispetto dei rapporti aero-illuminanti [...]. Comunque, nell'autorizzazione della Soprintendenza³ non si evidenzia nessun appunto in merito a questi piccolissimi interventi di adeguamento alla funzione d'uso del plesso⁴.

In proposito, dal P.d.C. n. 134/2010 si rileva che si tratta di fabbricati tipizzati come "Edifici di interesse storico, artistico ed ambientale", normati dall'art. 43 delle N.T.A. del PRG del Comune di Gallipoli, secondo cui, trattandosi di una masseria, gli interventi devono essere attuati nel rispetto delle qualità tipologiche e costruttive degli edifici.

Il medesimo P.d.C. è stato rilasciato in data 28/03/2012 per la "Manutenzione straordinaria di Masseria Perez". Ai sensi del DPR 380/2001, secondo il testo in vigore alla data di rilascio del P.d.C. n. 134/2010, sono interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Peraltro, nella Relazione tecnica riferita al P.d.C. si afferma che "L'intervento oggetto della presente relazione, consiste nella ristrutturazione del suddetto immobile, al fine di eliminare le superfetazioni che ne hanno compromesso la riconoscibilità architettonica propria [...]. Sarà mantenuto il fronte austero della masseria, con un tipico portone principale d'ingresso in legno, scarne e non significative forometrie⁴ [...]".

Sulla base di quanto dichiarato dall'impresa ed esaminata la documentazione di progetto, si ritiene che l'investimento proposto dall'impresa SC Engineering S.r.l. riguardi la realizzazione di una struttura connessa, così come definita dal comma 4 dell'art. 2 dell'Avviso e relative s.m. e i., in quanto l'oggetto dell'investimento è il recupero e la rifunzionalizzazione a "residence turistico ricettivo" della Masseria "Perez", mantenendo inalterata la volumetria fuori terra, i prospetti originari e le caratteristiche architettoniche ed artistiche.

L'immobile oggetto di intervento è costituito da un unico corpo di fabbrica (masseria) che si sviluppa principalmente a piano terra e, parzialmente, al piano primo, e da lotti di terreno caratterizzati esclusivamente da aree boschive e macchia mediterranea. Allo stabile sono, altresì, abbinati delle pertinenze esclusive scoperte.

L'investimento prevede la realizzazione di n. 12 unità abitative, oltre alla realizzazione di una superficie polifunzionale dotata di cucina, bagno ed un'ampia sala convivio. L'intervento risulta composto come segue:

- il piano terra, di superficie coperta pari a circa 521,75 mq, ospiterà n. 11 unità abitative composte da camera da letto, zona pranzo con angolo cottura e bagno; è prevista, altresì, la realizzazione di uno spazio comune costituito da cucina, bagno ed un'ampia sala convivio;
- piano primo, di superficie coperta pari a circa 60,52 mq, ospiterà n. 1 unità abitativa composta da camera da letto, zona pranzo con angolo cottura e bagno;
- nelle aree esterne troveranno ubicazione una tipica struttura "a corte" che funge da raccordo tra le varie funzioni della struttura ricettiva, un giardino e camminamenti pedonali che conducono verso una terrazza per convivio, ombreggiata da una copertura "a cannizzo".

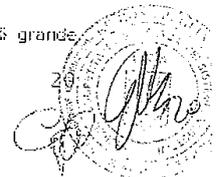
² L'Amministratore Unico di S.C. Engineering, sig. Giovanni Sabella fa riferimento alla richiesta di integrazioni trasmessa all'impresa in data 22/11/2016, nella quale si richiedeva, tra le altre cose, di "fornire inequivocabile evidenza della circostanza secondo la quale l'intervento di cui alla P.E. n. 134/2010 del 28/03/2012 ed alla successiva P.E. n. 2016/2 del 26/04/2016, rispetta quanto previsto dal comma 2 dell'art. 4 dell'Avviso Pubblico e s.m. e i. [...] atteso che dagli elaborati grafici forniti si rileva la chiusura di una porta sul prospetto di Via Tommaso Fiore e la modifica dell'ingresso al soggiorno nel prospetto sul cortile lato Nord-Est".

³ Parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza BAP - prot. n. 9870 del 01/06/2011.

⁴ Tecnica tra le più utilizzate per il taglio del cemento armato, che serve per realizzare tagli circolari di grande precisione.

sviluppo

ur



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

L'investimento si inquadra nel codice di attività ATECO 2007 55.20.51. - "Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence", in quanto il recupero del complesso masserizio darà vita ad un residence turistico-ricettivo, composto da n. 12 unità abitative, dotate di autonomo servizio di cucina, per complessivi n. 25 posti letto. Si precisa che il computo metrico ed il preventivo del fornitore Sarah S.r.l. prevedono la fornitura di n. 4 blocchi cucina e di n. 7 armadi con blocco cucina, per complessivi n. 11 blocchi cucina. In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto una DSAN a firma del legale rappresentante nella quale si attesta che "L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di n. 12 unità abitative dotate di autonomo servizio di cucina, e precisamente n. 8 dotate di armadiatura con all'interno le attrezzature (erroneamente contabilizzate solo n. 7 alla voce D4.8 del computo metrico estimativo) e n. 4 dotate di blocco cucina e attrezzature [...]".

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

L'area nella quale si realizzerà il suddetto programma di investimenti è ubicata nel territorio del Comune di Gallipoli, in via Tommaso Fiore ed è identificata catastalmente al foglio di mappa n. 11, p.lla 161 (subalterni da 1 a 12) - 164 - 205 - 208 - 210 - 212 ed al foglio n. 12, p.lle 52 - 57 - 59. Tali riferimenti sono confermati, altresì, in sede di Relazione di sostenibilità ambientale. Il P.d.C. n. 134/2010 del 28/03/2012 fa esclusivo riferimento al fabbricato censito in Catasto al foglio di mappa n. 11 - p.lla 161.

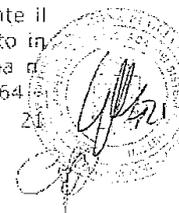
In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha chiarito che l'identificazione catastale dell'intera area oggetto di intervento è la seguente: foglio di mappa n. 11, p.lla 161 (subalterni da 1 a 12) - 164 - 205 - 208 - 210 - 212 ed al foglio n. 12, p.lle 52 - 57 - 59. La p.lla n. 161 rappresenta l'identificazione catastale dell'area sulla quale sorge il fabbricato esistente (masseria Perez) e deriva dalla soppressione della precedente particella n. 165.

L'area oggetto di investimento è nella disponibilità della S.C. Engineering S.r.l. in forza di:

- proposta irrevocabile del 23/12/2015 (registrata a Siena il 7 gennaio 2016 al n. 26 mod. 3), per l'acquisto delle unità immobiliari ubicate in Gallipoli, Località Perez, sottoscritta con l'impresa Valorizzazioni Immobiliari S.p.A. in liquidazione ed accettata dalla S.C. Engineering in data 29/12/2015. Tale proposta risultava subordinata alla presentazione, da parte dell'impresa proprietaria dell'immobile, di un'istanza tesa al rilascio di un nuovo permesso di costruire, sulla base della stessa documentazione tecnica già predisposta e allegata alla precedente istanza di titolo abilitativo, a seguito della quale era stato rilasciato il permesso di costruire n. 134/2010. All'avveramento di tale condizione sospensiva (presentazione di una nuova istanza di permesso di costruire), le parti si impegnavano a sottoscrivere un preliminare di compravendita, la cui efficacia rimane condizionata al verificarsi di ulteriori n. 2 "condizioni sospensive", come di seguito elencate:
 - la parte promittente venditrice deve produrre, entro e non oltre il 29/02/2016, perizia asseverata da parte di tecnico abilitato attestante la conformità dei dati e delle planimetrie catastali allo stato di fatto dell'immobile;
 - mancato esercizio del diritto di prelazione agraria da parte di eventuali coltivatori diretti proprietari di fondi confinanti con l'immobile, aventi diritto ai sensi dell'art. 7 della L. n. 817/1971, entro il termine di trenta giorni dalla eseguita denuncia ai sensi dell'art. n. 8 della L. 590/1965;
- contratto di comodato gratuito del 05/08/2016, registrato il 09/08/2016, sottoscritto con l'impresa proprietaria Valorizzazioni Immobiliari S.p.A. in liquidazione, mediante il quale la società S.C. Engineering S.r.l. riceve in comodato gratuito l'immobile sito in Gallipoli, catastalmente individuato presso il Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 11, p.lla 161 (subalterni da 1 a 12), presso il Catasto Terreni al foglio n. 11, p.lle 64

sviluppo

nr



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

205 - 208 - 210 - 212 ed al foglio n. 12, p.lle 52 - 57 - 59. Il contratto di comodato fa riferimento alla proposta irrevocabile di acquisto del 23/12/2015 e, in particolare, stabilisce che:

- entro il termine previsto si è verificata la condizione sospensiva di cui all'accordo del 23/12/2015, relativa alla presentazione, da parte della società Valorizzazioni Immobiliari S.p.A. in liquidazione, di un'istanza di permesso di costruire;
- le parti sono in procinto di definire il testo del contratto preliminare di compravendita;
- il contratto definitivo dovrà essere stipulato entro e non oltre 60 giorni successivi alla data di ricezione da parte della Comodataria della comunicazione di avveramento delle condizioni sospensive del preliminare;
- la prima delle condizioni sospensive del preliminare si è verificata, atteso che la società Valorizzazioni Immobiliari S.p.A. in liquidazione ha acquisito l'attestazione relativa all'immobile, di cui all'art. 29, comma 1bis della L. n. 52/1985 (*Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, [...], devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale*);
- la stipula del contratto definitivo sarà, pertanto, sottoposta alla sola seconda condizione sospensiva del preliminare, ossia il mancato esercizio del diritto di prelazione agraria, di cui all'art. 7 della L. n. 817/1971;
- l'immobile è concesso in comodato gratuito alla S.C. Engineering S.r.l. al solo fine di permettere alla Comodataria di effettuare rilievi e misurazioni non invasivi, propedeutici alla esecuzione dei lavori;
- il contratto di comodato avrà improrogabilmente termine alla data di sottoscrizione del contratto di compravendita definitivo, senza possibilità di rinnovo automatico. Il contratto di comodato cesserà la propria efficacia qualora non si addivenga alla stipula del contratto preliminare di compravendita o alla stipula del contratto definitivo, entro i termini prestabiliti nell'accordo sottoscritto tra le parti il 23/12/2015 (proposta irrevocabile), oppure non si avveri la condizione sospensiva del preliminare (mancato esercizio del diritto di prelazione agraria), entro i termini di legge.

Infine, l'impresa ha presentato la copia del Contratto preliminare del 13/10/2016, registrato in data 02/11/2016 e inerente l'acquisto dell'immobile oggetto del programma di investimenti P.I.A. Turismo, che richiama all'art. 6 la condizione sospensiva, ossia il mancato esercizio del diritto di prelazione agraria, di cui all'art. 7 della L. n. 817/1971. Successivamente, detta condizione sospensiva è avverata, così come risulta dalla copia della nota di Valorizzazioni Immobiliari S.p.A. del 27/12/2016, in cui si afferma che "essendosi avverata la condizione sospensiva prevista dall'art. 6 del preliminare (prelazione agraria), il contratto preliminare deve ritenersi pienamente efficace".

In merito alla disponibilità dell'immobile, si precisa che la Circolare n. 980902 del 23/03/2006, richiamata all'art. 19 dell'Avviso per tutte le fattispecie non previste, stabilisce che la piena disponibilità dell'immobile dell'unità produttiva ove viene realizzato il programma, è rilevabile da un idoneo titolo di proprietà, diritto reale di godimento, locazione, anche finanziaria, o comodato, risultante da un atto o un contratto costitutivo di uno di tali diritti in data certa di fronte a terzi, ovvero da un contratto preliminare di cui all'articolo 1351 del codice civile previamente registrato.

A tal proposito, il parere 7.17 del Comitato tecnico consultivo L. 488/92 afferma che "è sufficiente qualsiasi atto attraverso il quale sia inequivocabilmente comprovata la volontà del titolare del suolo o dell'immobile a cedere lo stesso, a qualsiasi titolo, all'impresa titolare del

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

domanda di agevolazioni, per un periodo tale da consentirle di garantire il rispetto del vincolo quinquennale sui cespiti agevolati”.

A supporto, si evidenzia che, in data 07/06/2016, il Banco di Napoli ha deliberato la concessione di un finanziamento a m/l termine in favore della proponente S.C. Engineering S.r.l., che, come chiarito con successiva lettera del 20/03/2017 del medesimo Banco di Napoli, è finalizzato alla realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo, comprensivo dell'acquisto dell'immobile. Detto finanziamento riporta come garanzia ipotecaria l'immobile medesimo oggetto di investimento. Pertanto, si ritiene che sia dimostrata la circostanza per cui l'impresa titolare della domanda di agevolazioni sia in grado di garantire il rispetto del vincolo quinquennale sui cespiti agevolati.

Alla luce di quanto sopra detto, si precisa che le spese per la realizzazione del programma di investimento da agevolare, saranno legittime solo se sostenute dopo la data di stipula del contratto di compravendita definitivo.

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

- avvio a realizzazione del nuovo programma: 26/04/2017;
- ultimazione del nuovo programma: 30/06/2018;
- entrata a regime del nuovo programma: 31/12/2018.

Si rileva che la data prevista di avvio degli investimenti, risulta successiva all'invio della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo da parte della Regione Puglia, così come stabilito dall'art. 19 c. 3 del Regolamento e s.m. e i., avvenuta in data 16/11/2015.

4.2.1 Collegamento funzionale e programma integrato di promozione e commercializzazione

Gli elementi di collegamento funzionale tra le strutture turistiche previste nell'ambito dell'istanza di accesso avanzata dal Consorzio Turismo in Puglia risiedono nella creazione di un unico brand, che da un lato richiama le iniziative delle imprese consorziate e dall'altro punta a garantire le singole identità delle stesse.

Il Soggetto proponente afferma che attraverso il Consorzio si vuole perseguire lo scopo di accrescere individualmente e collettivamente la capacità innovativa e la competitività sul mercato turistico delle imprese aderenti.

4.3 Ammissibilità dell'investimento

4.3.1 Investimenti in attivi materiali

Impresa n. 1: ADG Investimenti S.r.l.

Il soggetto proponente, in sede di progetto definitivo, propone un programma di investimenti modificato nell'importo, rispetto a quanto indicato in sede di presentazione del progetto di massima.

In particolare, si rileva che il totale dell'investimento proposto, pari ad € 1.551.080,84, è superiore a quello ammesso con D.G.R. n. 1991 del 03/11/2015 (€ 1.169.211,30).

La differenza è imputabile ad un maggior costo nell'ambito della macrovoce "Opere murarie e assimilate", che passa da € 868.164,00 ad € 1.253.234,15. Si rileva, inoltre, un risparmio di spesa nell'ambito della categoria "Attrezzature, macchinari, arredi" che passa da € 251.047,30 ad € 247.846,69. La maggiore spesa non comporta ulteriore onere a carico della Regione Puglia oltre il limite massimo fissato dalla DGR n. 1991 del 03/11/2015, pari ad € 526.145,08.

sviluppo

23



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

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

- ristrutturazione del corpo centrale (masseria), con piccoli ampliamenti, che risulterà composto come segue:
 - piano interrato: in seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto una nota di dettaglio sull'intervento da realizzare, specificando che non saranno più eseguiti i previsti interventi di recupero e risanamento del piano interrato, finalizzati alla realizzazione di una SPA che, pertanto, non sarà realizzata;
 - piano terra: realizzazione di n. 2 unità abitative (di cui n. 1 dotata di autonomo servizio di cucina), reception con servizi, living con depositi, sala da pranzo, cucina con servizi per gli addetti ed uno spazio polivalente;
 - piano ammezzato: realizzazione del magazzino a servizio della cucina;
 - piano primo: realizzazione di n. 5 unità abitative (di cui n. 2 con servizio autonomo di cucina) al piano primo;
- realizzazione di n. 3 nuove "lamie" in continuità con l'esistente, al fine di ricavare n. 3 camere da letto, dotate di cucina, salotto, wc e camera matrimoniale;
- ristrutturazione di un trullo esistente al fine di adibirlo a bar;
- realizzazione di una piscina esterna;
- realizzazione di impianti generali (idrico-fognario, elettrico e fotovoltaico, climatizzazione, antincendio);
- acquisto di attrezzature e arredi per le camere, la reception e l'esterno.

Gli attivi materiali riferiti ai soli servizi funzionali consistono in:

- realizzazione di n. 1 piscina a servizio degli ospiti;
- realizzazione di due parcheggi esterni.

In dettaglio:

STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA

	Spesa proposta	Spesa ammissibile
(A) STUDIO E PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA E DIREZIONE LAVORI (prev. del 12/03/2015 arch. Fiore e Venezia)		
Studio e progettazione ingegneristica e Direzione lavori	25.000,00	25.000,00
Direzione lavori	25.000,00	25.000,00
TOTALE (A) STUDIO E PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA E DIREZIONE LAVORI (max 5% DELL'IMPORTO COMPLESSIVO AMMISSIBILE DEL PROGRAMMA DI INVESTIMENTI)	50.000,00	50.000,00
(B) SUOLO AZIENDALE (max 10%)		
TOTALE (B) SUOLO AZIENDALE (max 10%)		
(C) OPERE MURARIE E ASSIMILATE		
C.1 Capannoni e fabbricati industriali (Computo metrico a firma degli architetti Fiore e Venezia - impresa edile Marco Rosario Melpignano)		
Ristrutturazione corpo centrale masseria	581.831,88	556.925,63
Realizzazione unità in ampliamento	326.407,80	266.422,80
Piscina	12.370,32	17.370,32
Totale Capannoni e fabbricati industriali	920.610,00	840.718,75
C.2 Fabbricati civili per uffici e servizi sociali		
Totale Fabbricati Civili		
C.3 Impianti generali (Computo metrico del 26/01/17 arch. Fiore - impresa edile Marco Rosario Melpignano)		
Impianto elettrico	49.227,04	42.827,04
Impianto di climatizzazione	90.825,65	55.829,65
Impianto fognario	7.357,07	7.357,07
Impianto idrico	47.290,30	47.290,30
Impianto riutilizzo acque grigie e meteoriche	15.439,07	5.084,12
Opere civili per impianti	32.255,02	24.600,57
Totale Impianti generali	242.444,15	182.988,70

sviluppo

in

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

	Spesa proposta	Spesa ammissibile
C.4 Strade, piazzali, rec.		
Totale Strade, piazzali, rec.		
C.5 Opere varie		
Piazzali esterni	77.120,00	59.891,45
Recinzioni	8.060,00	8.060,00
Totale Opere varie	85.180,00	67.951,45
TOTALE (C) OPERE MURARIE E ASSIMILATE	1.253.234,15	1.091.658,90
(D) MACCHINARI IMPIANTI E ATTREZZATURE		
D.1 Macchinari		
Totale Macchinari		
D.2 Impianti		
Totale Impianti		
D.3 Attrezzature		
Attrezzature hardware e videoproiettore (prev. Mil@g PC snc del 24/01/2017)	6.721,00	0,00
Gruppo elettrogeno (prev. IMIEL A&G s.r.l. del 23/01/2017)	9.034,50	9.034,50
Totale Attrezzature	15.755,50	9.034,50
D.4 Arredi		
Arredi per le camere, Tv color, frigobar, cucine con elettrodomestici per le unità abitative, arredi per reception, arredi esterni per area piscina (prev. Korade sas. del 23/01/2017)	150.523,50	150.523,50
Porte interne e rivestimenti per termoconvettori (prev. GE.CO. del 23/01/2017)	23.000,00	23.000,00
Mensole per bagni porta lavabo (prev. GE.CO. del 23/01/2017)	2.500,00	2.500,00
Arredi reception: n. 2 consolle, n. 1 bancone e scaffalatura (prev. GE.CO. del 23/01/2017)	14.500,00	14.500,00
Corpi Illuminanti (prev. IMIEL A&G s.r.l. del 23/01/2017)	40.967,69	40.967,69
Totale Arredi	231.491,19	231.491,19
D.4 Software		
Office Home & Business a Software gestionale (prev. Mil@g PC snc del 24/01/2017)	600,00	0,00
Totale Software	600,00	0,00
TOTALE (D) MACCHINARI, IMPIANTI E ATTREZZATURE	247.846,69	240.525,69
TOTALE INVESTIMENTO	1.551.080,84	1.382.184,59

Si specifica che l'investimento richiesto è stato calcolato sulla base dei computi metrici e dei preventivi prodotti dall'impresa in sede di invio integrazioni.

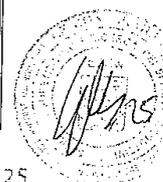
Le spese per servizi funzionali sono ricomprese nella sopra riportata tabella.

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

VOCE	INV. AMMESSO in DGR	AGEVOLAZ. da DGR	INV. PROPOSTO DA PROGETTO DEFINITIVO	INV. AMMESSO DA VALUTAZIONE	AGEV. CONCEDEBILI
Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori	50.000,00	22.500,00	50.000,00	50.000,00	19.033,10
Suolo aziendale e sue sistemazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opere murarie ed assimilate, impiantistica connessa e infrastrutture specifiche aziendali	868.164,00	390.673,80	1.253.234,15	1.091.658,90	415.553,01
Macchinari, impianti e attrezzature, comprensivo di arredi	251.047,30	112.971,28	247.246,69	240.525,69	91.558,97

ing. sviluppo

25



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Programmi informativi	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00
TOTALE SPESE	1.169.211,30	526.145,08	1.551.080,84	1.382.184,59	526.145,08

Si precisa che l'ammontare delle agevolazioni concedibili non può essere superiore all'importo stabilito con DGR n. 1991 del 03/11/2015. Pertanto, l'entità delle agevolazioni concedibili è calcolata sull'importo massimo di investimento, pari ad € 1.169.211,30 e, pertanto, ammonta ad € 526.145,08.

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

Impresa n. 2: S.C. Engineering S.r.l.

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

In particolare, si evidenzia che rispetto a quanto approvato con DGR n. 1991 del 03/11/2015, nel progetto definitivo le spese relative all'acquisto di "Macchinari, impianti e attrezzature" passano ad un importo pari ad € 297.891,32 ad € 130.350,00. Tale risparmio di spesa è stato utilizzato dal Soggetto proponente nell'ambito della macrocategoria "Suolo Aziendale" che passa da un importo pari a zero ad € 158.606,25, così come riclassificato, (comprensivo del costo di acquisto dei terreni agricoli, non ammissibili, del suolo aziendale per € 184.999,85 e delle spese per la sistemazione del suolo per € 14.606,40), e nell'ambito della macrocategoria "Opere murarie e assimilate" che passa da € 1.512.108,68 ad € 1.521.043,75 (comprensive del costo d'acquisto della masseria).

Complessivamente, il programma di investimenti presentato dall'impresa in sede di progetto definitivo è pari ad € 1.890.000,01, coerentemente con l'importo approvato con DGR n. 1991 del 03/11/2015.

Gli attivi materiali consistono in:

- acquisto di terreni agricoli (non ammissibili) e del suolo aziendale, secondo riclassificazione;
- spese per la sistemazione preliminare e messa in sicurezza del suolo aziendale (ripulitura di materiale arbustivo/erbaceo, potatura alberi, trasporto a discarica dei materiali di risulta);
- acquisto del fabbricato;
- opere di ristrutturazione della masseria finalizzate alla realizzazione di n. 12 unità turistico residenziali e delle aree comuni;
- realizzazione di impianti generali (idrico-fognante, climatizzazione, elettrico, telefonico, fotovoltaico, ventilazione forzata, recupero acque meteoriche, gestione e controllo, sicurezza, TVCC, irrigazione);
- sistemazioni esterne (piazze, recinzioni, muretti, sistemazione aree a verde);
- acquisto di attrezzature per la cucina e le camere; acquisto di arredi per la struttura ricettiva, le parti comuni e l'esterno.

La seguente tabella riporta il costo complessivo del programma di investimenti, comprensivo di servizi funzionali. Si precisa che l'impresa proponente, in relazione all'acquisto dell'immobile, ha inserito l'intera spesa nell'ambito della macrocategoria "opere murarie e assimilate", senza specificare il valore del solo "suolo aziendale". Pertanto, si è provveduto a riclassificare la spesa relativa al solo suolo aziendale (pari ad € 11.972,00) nella relativa macrovoce, anziché tra le opere murarie. Si precisa, infine, che relativamente alla macrocategoria "Suolo aziendale", l'impresa ha proposto ulteriori spese relative all'acquisto di terreni agricoli (vedasi perizia giurata del 15/01/2016) ed alla sistemazione e messa in sicurezza, ritenute non ammissibili.

In dettaglio:

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

STRUTTURA CONNESSA (RECUPERO DI EDIFICI RURALI DA ADIBIRE A RESIDENCE)

	Spesa proposta	Spesa ammissibile
(B) STUDIO E PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA E DIREZIONE LAVORI		
Progettazione impianto di climatizzazione e idrico fognante (prev. Astra Engineering S.r.l.)	10.000,00	10.000,00
Progettazione e Direzione Lavori (prev. B&B Engineering)	70.000,00	70.000,00
TOTALE (A) STUDIO E PROGETTAZIONE INGEGNERISTICA E DIREZIONE LAVORI (max 5% DELL'IMPORTO COMPLESSIVO AMMISSIBILE DEL PROGRAMMA DI INVESTIMENTI)	80.000,00	80.000,00
(B) SUOLO AZIENDALE (max 10%) (perizia giurata del 15/01/2016 a firma del geom. Andrea Buccarella)		
Acquisto di terreni agricoli (perizia giurata del 15/01/2016 a firma del geom. Andrea Buccarella)	143.999,65	0,00
Acquisto del suolo su cui insiste la masseria (perizia giurata del 15/01/2016 a firma del geom. Andrea Buccarella, mq. 2.993,00 * C 4,00)	11.972,00	11.972,00
Opere preliminari di sistemazione e messa in sicurezza del suolo (Computo metrico del 07/01/2016 a firma dell'Arch. Angelo Giaccari e del Geom. Marco Rigliaco)	14.606,40	0,00
TOTALE (B) SUOLO AZIENDALE (max 10%)	170.578,25	11.972,00
(C) OPERE MURARIE E ASSIMILATE		
C.1 Fabbricati		
Acquisto della masseria (perizia giurata del 15/01/2016 a firma del geom. Andrea Buccarella)	394.028,15	394.028,15
Risistemazione dei fabbricati (Computo metrico del 07/01/2016 a firma dell'Arch. Angelo Giaccari e del Geom. Marco Rigliaco - impresa edile Aessepì S.r.l.)		
Scavi e vespi	54.446,93	50.981,44
Demolizioni	51.407,44	51.407,44
Ricostruzioni	46.674,51	46.674,51
Coperlure	62.663,66	58.410,46
Allacciamenti retti esterne	20.277,24	20.277,24
Finestre		
Intonaci, pitture e trattamenti	198.411,47	193.320,97
Pavimenti e rivestimenti	78.616,40	78.616,40
Opere in ferro e serramenti	13.839,21	13.839,21
Opere in legno	90.242,02	90.242,02
Totale Fabbricati	1.010.607,03	997.797,84
C.2 Fabbricati civili per uffici e servizi sociali		
Totale Fabbricati Civili	0,00	0,00
C.3 Impianti generali (Computo metrico del 07/01/2016 a firma dell'Arch. Angelo Giaccari e del Geom. Marco Rigliaco e preventivi)		
Impianto di climatizzazione (prev. Ser.Clima. S.r.l.)	66.365,68	66.365,68
Impianto idrico fognante (compresi accessori bagni, sanitari e rubinetterie, impianto produzione ACS) - (prev. Ser.Clima. S.r.l.)	94.230,51	94.230,51
Impianto elettrico, tv, citofonico (prev. Tecno Services di Larini L.)	85.090,20	80.110,28
Corpi illuminanti (prev. Tecno Services di Larini L.)	42.090,00	42.090,00
Impianto telefonico - Td (prev. Tecno Services di Larini L.)	10.764,53	10.764,53
Ventilazione meccanica controllata (prev. Ser.Clima. S.r.l.)	18.482,10	18.482,10
Impianto fotovoltaico (prev. Tecno Services di Larini L.)	10.200,00	10.200,00
Impianto di recupero acque meteoriche (prev. Ser.Clima. S.r.l.)	12.323,63	12.323,63
Impianto di gestione e controllo (prev. Tecno Services di Larini L.)	15.000,00	15.000,00
Impianto di sicurezza (prev. Tecno Services di Larini L.)	12.384,58	12.384,58
Impianto TVCC (prev. Tecno Services di Larini L.)	12.300,00	12.300,00
Impianto di irrigazione (prev. Ser.Clima. S.r.l.)	2.450,00	0,00
Totale Impianti generali	388.691,23	374.251,31
C.4 Strade, piazzali, rec. (Computo metrico del 07/01/2016 a firma dell'Arch. Angelo Giaccari e del Geom. Marco Rigliaco -		

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

	Spesa proposta	Spesa ammissibile
Impresa edile Aesepi S.r.l.)		
Piazzali esterni	50.818,52	0,00
Recinzioni e muretti	38.342,98	0,00
Assistenza murarie (esecuzione di tracce per la posa di canalizzazioni elettriche ed idriche)	11.100,00	11.100,00
Totale Strade, piazzali, rec.	100.261,50	11.100,00
C.5 Opere varie		
Sistemazione a verde (Computo metrico del 07/01/2016 a firma dell'Arch. Angelo Giaccari e del Geom. Marco Rigliaco)	9.512,00	0,00
Totale Opere varie	9.512,00	0,00
TOTALE (C) OPERE MURARIE E ASSIMILATE	1.509.071,76	1.383.149,15
(D) MACCHINARI IMPIANTI E ATTREZZATURE		
D.1 Macchinari		
Totale Macchinari	0,00	0,00
D.2 Impianti		
Totale Impianti	0,00	0,00
D.3 Attrezzature		
Attrezzature cucina (preventivo Max Arredi S.r.l. del 08/06/2016)	15.060,00	15.060,00
Attrezzature camere (preventivo Max Arredi S.r.l. del 08/06/2016)	4.200,00	4.200,00
Totale Attrezzature	19.260,00	19.260,00
D.4 Arredi (preventivo Sarah S.r.l. del 22/12/2015)		
Arredi struttura alberghiera (arredi e corredi per le n. 12 camere da letto, n. 4 blocco cucina, n. 7 armadi dotati di blocco cucina, n. 15 tv color 28")	68.700,00	68.700,00
Arredi parti comuni (mobili per reception, tavoli, sedie, divano e poltrone)	11.550,00	11.550,00
Arredo per esterni (tavoli, sedie, gazebo)	30.840,00	30.840,00
Totale Arredi	111.090,00	111.090,00
D.4 Software		
Totale Software		
D.5 Trasferimenti di tecnologia mediante l'acquisto di diritto di brevetto e licenze		
Totale Brevetti, licenze know - how e conoscenze tecniche non brevettate		
D.6 Mezzi mobili		
Totale Mezzi mobili		
TOTALE (D) MACCHINARI, IMPIANTI E ATTREZZATURE	130.350,00	130.350,00
TOTALE INVESTIMENTO	1.890.000,01	1.605.471,15

Si specifica che l'investimento richiesto è stato calcolato sulla base dei computi metrici e dei preventivi prodotti dall'Impresa in sede di invio integrazioni.

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

Di seguito si riporta una tabella riiepilogativa degli investimenti in attivi materiali relativi al progetto definitivo presentato (così come riclassificato) ed ammesso:

VOCE	INV. AMMESSO in DGR	AGEVOLAZ. da DGR	INV. PROPOSTO DA PROGETTO DEFINITIVO	INV. AMMESSO DA VALUTAZIONE	AGEV. CONCEDIBILI
Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavori	80.000,00	36.000,00	80.000,00	80.000,00	36.000,00
Suolo aziendale e sua sistemazioni	0,00	0,00	170.578,25	11.972,00	5.387,40
Opere murarie ed assimilate.	1.512.108,68	680.448,91	1.509.071,76	1.383.149,15	622.417,12

sviluppo

28



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

impiantistica connessa e infrastrutture specifiche aziendali					
Macchinari, impianti e attrezzature, comprensivo di arredi Programmi informatici	297.891,32	134.051,09	130.350,00	130.350,00	58.657,50
TOTALE SPESE	1.890.000,00	850.500,00	1.890.000,01	1.605.471,15	722.462,02

Si precisa che le spese per l'acquisto del suolo su cui insiste la masseria, sono state riclassificate nell'ambito della categoria "Suolo aziendale" invece che nella categoria "opere murarie e assimilate". La diversa articolazione delle spese rispetto al progetto di massima non costituisce criticità in considerazione del fatto che l'importo massimo ammissibile è rispettato e non è prevista, dalla normativa vigente, differenza tra intensità di aiuto a seconda della categoria di spesa.

5. Cantierabilità dell'iniziativa

5.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa

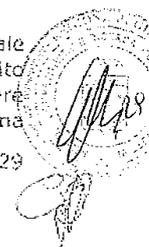
ADG Investimenti S.r.l.

Sulla base della documentazione presentata dalla richiedente:

- l'iniziativa proposta sarà localizzata in contrada Santa Filomena, nel territorio del Comune di Ostuni (Br), in un'area catastalmente identificata al Catasto Fabbricati: foglio n. 112, p.lle 140 (sub. 3-4-5-6) e 143, ed al Catasto Terreni: foglio n. 112, p.lle 63-72-73-138-139-141-142-144-147-416-484-485-486-868-870-872.
- L'area oggetto di investimento è nella disponibilità della ADG Investimenti S.r.l. in forza di un atto di compravendita del 31/01/2012, notaio Cristina Capozzi, registrato in Ostuni in data 07/02/2012 al n. 528, con cui l'impresa ADG Investimenti S.r.l. acquista la piena proprietà della consistenza immobiliare sita in Ostuni, Contrada Santa Filomena, identificata in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 12, p.lle 140 (sub. 3-4-5-6) e n. 143, ed in Catasto Terreni al foglio n. 112, p.lle 63 - 72 - 73 - 138 - 139 - 141 - 144 - 145 - 147 - 249 - 416 - 484 - 485 - 486 - 868 - 870 - 872.
- Relativamente alla conformità urbanistica, con perizia giurata del 13/01/2016 e del 25/01/2017, l'Arch. Aldo Fiore attesta che "la destinazione d'uso e le caratteristiche del progetto presentato, tendente alla trasformazione della masseria in attività turistica è sancita dall'art. 16 "zona T1 attrezzature di carattere generale" delle norme tecniche di attuazione del Comune di Ostuni". La conformità urbanistica del progetto alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie è, altresì, confermata dal P.d.C. n. 2012 - P - 061.
- Con nota acquisita con prot. n. AOO_158/6766 del 04/08/2016 (prot. Puglia Sviluppo S.p.A. n. 4115/1 del 14/09/2016), l'impresa ha prodotto la copia del Permesso di costruire n. 2012-P-061 - Protocollo n. 5015/2012 del 27/11/2014, rilasciato dal SUE del Comune di Ostuni in favore dell'impresa ADG Investimenti S.r.l. per l'esecuzione di lavori di "Ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso in struttura turistica ricettiva della masseria Santa Filomena". L'immobile è ubicato in Ostuni, in località Santa Filomena - Catasto Terreni fg. n. 112 - p.lle 138-139-141-144-147-416-484-485-486-63-72-868-870-872 e Catasto Fabbricato fg. n. 112 - p.lle 142-249.
- Con propria nota prot. n. AOO_089/3376 del 16/03/2016, l'Autorità Ambientale segnalava la necessità di acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica. A seguito dell'invio del Permesso di Costruire n. 2012-P-061 del 27/11/2014, che cita il parere paesaggistico favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio, la medesima

sviluppo

29



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Autorità Ambientale, con nota prot. n. AOO_089/4892 del 16/05/2017, in riscontro della precedente nota del 16/03/2016, prende atto del permesso di costruire "in cui sono esaminati dall'Autorità Competente - Comune di Ostuni gli aspetti paesaggistici"

- In data 21/04/2017 (prot. n. 3986/I del 26/04/2017), l'impresa ha prodotto una DSAN del 20/04/2017, a firma del progettista incaricato, il quale attesta che la particella n. 249 del foglio di mappa n. 112 "non rientra nei Programmi Integrati di Agevolazione - PIA TURISMO [...] che la particella 142 al Foglio di Mappa 112 del Catasto Terreni di Ostuni, risulta ad oggi soppressa".
- In data 20/11/2015, l'impresa ha protocollato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ostuni, la Comunicazione di inizio lavori (ad esclusione delle opere strutturali in cemento armato le quali, sulla base di quanto dichiarato dall'impresa, avranno inizio esclusivamente dopo il ricevimento dell'attestato di avvenuto deposito da parte del Settore Edilizia Sismica del Comune di Brindisi). La data di inizio lavori comunicata è il 26/11/2015, coerentemente con i termini previsti dal citato Permesso di costruire n. 2012-P-061 - Protocollo n. 5015/2012 del 27/11/2014 e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19 c. 3 del Regolamento e s.m. e i.

Infine, in data 24/03/2016 l'impresa ha protocollato una SCIA per opere di variante al P.d.C. n. 2012-P-061 del 27/11/2014, con allegata la relazione tecnico-paesaggistica ed i relativi elaborati grafici.

Sulla base di quanto dichiarato dai progettisti incaricati, architetti Rossana Venezia e Aldo Fiore, la necessità di un progetto in variante è scaturita da un più puntuale rilievo dello stato dei luoghi, in seguito alla eliminazione di materiale vario che ne impediva una corretta determinazione. In particolare le modifiche riguardano:

- alcuni locali posti nell'area a nord della masseria, inizialmente ipotizzati in continuità formale e tipologica con i locali adiacenti. A seguito delle operazioni di pulizia, è emerso che tali spazi sono caratterizzati da una serie di piccole stalle con volte a botte di pietra: la variante non comporta alcuna modifica né di sagoma né di volumi, trattandosi di una mera diversa distribuzione degli spazi interni;
- lungo il prospetto principale della masseria è presente un locale adiacente ad un ulteriore ambiente destinato a garage. Da una prima valutazione si era ritenuto che tale locale fosse caratterizzato da una copertura piana, così come il garage adiacente. Una volta dato l'avvio ai lavori e sgomberato il locale dalle balle di fieno, si è preso atto che il medesimo non rappresenta una superfetazione bensì un volume coevo al corpo principale della masseria, i cui "fornici" (archi) sono stati tamponati in epoche successive. Si prevede, pertanto, la rimozione delle murature in tufo di tamponamento e la trasformazione di tale volume in una zona porticata antistante l'accesso principale della masseria;
- non sarà più realizzato il locale posto al piano interrato, adiacente al frantoio: tale realizzazione sarà mantenuta esclusivamente per quanto riguarda il volume fuori terra, che sarà destinato a unità abitativa;
- è prevista, infine, una diversa distribuzione interna delle unità abitative da realizzarsi nelle lamiere di nuova costruzione, senza modifiche di sagome e volume, così come attestato dai tecnici.

In relazione alla SCIA in variante del 24/03/2016, in seguito a richiesta di chiarimenti in relazione alla necessità di acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica, si precisa che il Soggetto preposto al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, Ing. Paola M. C. Notarpietro del Comune di Ostuni attesta che "Poiché s'intende escludere la demolizione (autorizzata) di una delle due porzioni di fabbricato, per la natura della richiesta ma anche perché è in ridizione ad un titolo precedentemente assentito, [...], la scrivente ritiene di non sollevare osservazioni in merito, pertanto si ritiene comunque concluso il procedimento paesaggistico";

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

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

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

S.C. Engineering S.r.l.

Sulla base della documentazione presentata dalla richiedente:

- l'iniziativa proposta sarà localizzata in via Tommaso Fiore, sn, nel Comune di Gallipoli (Le). L'immobile risulta catastalmente individuato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 11, p.lia 161 (subalterni da 1 a 12) e presso il Catasto Terreni al foglio n. 11, p.lle 64 - 205 - 208 - 210 - 212 ed al foglio n. 12, p.lle 52 - 57 - 59.
- L'area oggetto di investimento risulta essere nella disponibilità della S.C. Engineering S.r.l. con sede legale in Corso Garibaldi, n. 7, Galatina (Le), in forza di:
 - proposta irrevocabile del 23/11/2015 per l'acquisto delle unità immobiliari ubicate in Gallipoli, Località Perez, sottoscritta con l'impresa Valorizzazioni Immobiliari S.p.A. in liquidazione ed accettata dalla S.C. Engineering in data 29/12/2015. L'atto risulta registrato in Siena in data 07/01/2016;
 - contratto di comodato del 05/08/2016, registrato in data 09/08/2016, sottoscritto tra l'impresa proprietaria dell'immobile Valorizzazioni Immobiliari S.p.A. in liquidazione e la S.C. Engineering S.r.l., relativo al complesso immobiliare composto da n. 12 unità immobiliari e terreni, ubicato in Gallipoli, loc. Perez, censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 11 - p.lia 161, sub. da 1 a 12 ed al Catasto Terreni al foglio n. 11 - p.lle 164-205-208-210-212 e foglio n. 12 - p.lle 52-57-59. Il contratto di comodato ha validità dalla data di sottoscrizione del medesimo e sino alla data di sottoscrizione del contratto di compravendita definitivo.

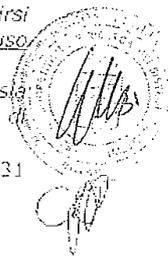
La conformità edilizia ed urbanistica degli immobili, il rispetto dei vigenti vincoli edilizi ed urbanistici, la corretta destinazione d'uso e l'inesistenza di motivi ostativi circa il rilascio del titolo abilitativo, è attestata dalla perizia giurata del 15/01/2016 a firma del Geom. Andrea Buccarella, il quale attesta che è stato richiesto "il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire sulla base di quello già rilasciato dal Comune di Gallipoli nel marzo 2012, in virtù del fatto che lo stato dei luoghi attuale corrisponde alla perfezione con lo stato dei luoghi dichiarato nella richiesta di Permesso di Costruire del maggio 2010 e che le opere da eseguirsi rispettano i vincoli edilizi, urbanistici e di corretta destinazione d'uso dell'immobile stesso, come anche certificato nell'Autorizzazione Paesaggistica". Nella medesima perizia, il tecnico afferma, altresì, che "[...] è presente, presso gli archivi comunali, un Permesso di Costruire n. 134/2010 rilasciato dal Comune di Gallipoli il 28 marzo 2012 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria. [...] Per il regolare rilascio del Permesso di Costruire sopra-citato, [...] fu richiesta [...] Autorizzazione Paesaggistica, regolarmente rilasciata il 24 giugno 2011 con n. 71/2010, sulla base dei pareri favorevoli della Commissione Locale per il Paesaggio e della Soprintendenza BAP/PSAE di Lecce.

[...] successivamente al rilascio del Permesso di Costruire precedentemente citato, non risulta comunicato, da parte della proprietà, alcuna data di inizio lavori entro il termine di un anno, provocando così la scadenza del titolo abilitativo. Per quanto riguarda, invece, l'Autorizzazione Paesaggistica, quest'ultima risulta ancora valida come previsto dalle normative vigenti.

Attualmente, la società "Valorizzazioni Immobiliari" S.p.A., ancora oggi proprietaria del bene, ha richiesto il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire sulla base di quello rilasciato dal Comune di Gallipoli nel marzo 2012, in virtù del fatto che lo stato dei luoghi corrisponde alla perfezione con lo stato dei luoghi dichiarato dall'impresa nella richiesta di Permesso di Costruire del maggio 2010 e che le opere da eseguirsi rispettano i vigenti vincoli edilizi, urbanistici e di corretta destinazione d'uso dell'immobile stesso, come anche certificato nell'Autorizzazione Paesaggistica.

Per quanto sopra esposto, i beni oggetto della presente stima risultano regolari sia urbanisticamente e sia catastalmente e non esistono motivi ostativi circa il rilascio di

di sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

concessioni e/o autorizzazioni e alla necessità di eventuali pareri e/o nulla osta da parte di amministrazioni o enti".

- In data 24 giugno 2011, l'Ufficio Paesaggio Ambiente del Comune di Gallipoli rilascia l'Autorizzazione Paesaggistica n. 71/2010 per la realizzazione di quanto contemplato nel progetto di "Manutenzione straordinaria dell'immobile adibito a civile abitazione sito in località "Perez" via Tommaso Fiore" (documentazione prodotta in sede di progetto di massima).
- Con nota acquisita con prot. n. AOO_158/7062 del 08/09/2016, l'impresa ha inviato copia del Permesso di Costruire n. 2016/2 del 26/04/2016, rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive del Comune di Gallipoli (Le), in favore della Valorizzazioni Immobiliari S.p.A., relativo al "progetto per manutenzione straordinaria della Masseria Perez, come meglio evidenziato nei grafici e nelle relazioni di progetto che, allegati al P.d.C. n. 134/2010 del 28/03/2012 ne formano parte integrante e inscindibile, alle medesime condizioni e prescrizioni previste nello stesso Permesso di Costruire".

Si precisa che l'Autorizzazione Paesaggistica n. 71/2010 del 24/06/2011 ha una validità di cinque anni, sulla base di quanto previsto dall'art. 5.01, comma 6 delle N.T.A. del PUTT/P secondo cui "L'autorizzazione paesaggistica vale per il periodo di cinque anni, trascorso il quale i lavori progettati, se non ancora completati nelle opere esterne, devono essere oggetto di una nuova autorizzazione paesaggistica per la parte non eseguita (attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale)". A tal proposito, si segnala che l'art. 106, comma 2 delle N.T.A. del P.P.T.R., citato nella narrativa del Permesso di Costruire - P.E. n. 2016/2 del 26/04/2016, riguarda "gli interventi che hanno ottenuto i previsti provvedimenti autorizzativi a norma del PUTT/P, nonché [...] quelli provvisti del necessario titolo abilitativo rilasciato in conformità al PUTT/P [...] ma con riferimento agli "eventuali ulteriori provvedimenti" i quali "rimangono disciplinati dalle norme del PUTT/P medesimo fino alla scadenza dell'autorizzazione paesaggistica [...]". Inoltre, il P.d.C. n. 2/2016 del 26/04/2016 cita espressamente l'Autorizzazione Paesaggistica n. 71/2010 del 24/06/2011.

Successivamente, con nota acquisita con prot. n. 2672/I del 14/03/2017, l'impresa ha prodotto una nota di chiarimenti a firma del legale rappresentante il quale attesta che "L'Autorizzazione Paesaggistica di cui al presente progetto n. 71/2010, rilasciata in data 24/06/2011 con scadenza al 24/06/2016, è stata prorogata di ulteriori tre anni dalla L. 98/2013⁵ comma 3, come modificata dalla L. 112/2013 art. 3-quater comma 2"⁶.

Infine, con nota acquisita con prot. n. 2869/I del 20/03/2017, l'impresa S.C. Engineering S.r.l. ha prodotto istanza di voltura del P.d.C. n. 2016/2 del 26/04/2016, presentata presso il Comune di Gallipoli in data 20/03/2017 ed acquisita con prot. n. 0013333.

Si precisa che, entro la data di richiesta della I quota di agevolazione a titolo di anticipazione, l'impresa dovrà, comunque, provvedere alla stipula definitiva del contratto di compravendita, il quale dovrà essere notificato alla Soprintendenza BB.AA.PP. della Provincia di Lecce, così come previsto dall'art. 59 del D.lgs. n. 42/2004.

Si precisa che le spese per la realizzazione del programma di investimento da agevolare, saranno legittime solo se sostenute dopo la data di stipula del contratto di compravendita definitivo.

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

⁵ Disposizioni urgenti per la tutela, il restauro e la valorizzazione del patrimonio culturale italiano.

⁶ «È altresì prorogato di tre anni il termine delle autorizzazioni paesaggistiche in corso di efficacia alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto».

sviluppo



in

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

5.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativaADG Investimenti S.r.l.

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

Dall'esame del progetto definitivo trasmesso da Puglia Sviluppo S.p.A. con nota prot. n. 923/BA del 16/02/2016, nel prendere atto del recepimento all'interno degli elaborati progettuali delle prescrizioni formulate in sede di Parere di Sostenibilità Ambientale, L'Autorità Ambientale ritiene di poter esprimere parere positivo a condizione che siano effettivamente attuati tutti gli accorgimenti descritti nella documentazione presentata e di seguito sinteticamente richiamati:

- raggiungimento del livello 2 del "sistema di certificazione di sostenibilità per gli edifici residenziali" (L.R. n.13/2008), conseguimento dell'attestazione di certificazione energetica con almeno classe B e la qualità prestazionale per il raffrescamento almeno pari a "III" come definite dagli allegati al decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009;
- realizzazione dell'impianto solare termico;
- realizzazione dell'impianto fotovoltaico;
- utilizzo di sistema di illuminazione esclusivamente con lampade a LED;
- recupero e utilizzo delle acque meteoriche e acque grigie per usi non potabili;
- realizzazione dell'impianto idrico - fognario come rete "duale";
- utilizzo di materiali e tecniche della tradizione locale;
- utilizzo di essenze autoctone sia arboree che arbustive;
- dotazione di biciclette per favorire la mobilità sostenibile.

Dal computo metrico e dai preventivi di spesa presentati, si conferma la prevista realizzazione di un impianto di recupero e utilizzo delle acque meteoriche e acque grigie per usi non potabili e l'utilizzo di sistema di illuminazione esclusivamente con lampade a LED.

L'Autorità Ambientale rileva, in ogni caso, che il proponente dovrà acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica, già segnalata nella scheda di valutazione trasmessa con nota AOO_089 n. 5374 del 21/04/2015 e rispetto alla quale il proponente non ha fornito alcun riscontro.

In seguito dell'invio del Permesso di costruire n. 2012 - P - 061 del 27-11-2014 (trasmesso dall'impresa proponente in data 04/08/2016 ed acquisito agli atti della Regione Puglia con nota prot. n. AOO_158/6766 di pari data), Puglia Sviluppo S.p.A., con nota prot. n. 4298/U del 09/05/2017, ha richiesto all'Autorità Ambientale della Regione Puglia un riscontro in merito alla circostanza secondo cui il citato permesso di costruire ottempera alla prescrizione formulata in merito alla necessità di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica.

Con nota prot. n. AOO_089/4892 del 18/05/2017, l'Autorità Ambientale, in riscontro alla citata nota prot. n. 4298/U del 09/05/2017, ha comunicato a Puglia Sviluppo di aver preso atto del permesso di costruire rilasciato per l'intervento in oggetto, "in cui sono esaminati dall'Autorità Competente - Comune di Ostuni gli aspetti paesaggistici".

Inoltre, il Permesso di costruire n. 2012 - P - 061 del 27-11-2014 cita il parere paesaggistico favorevole espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

Pertanto, la prescrizione formulata dall'Autorità Ambientale può ritenersi superata.

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

per sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Il parere di sostenibilità ambientale espresso in questa sede ha di fatto lo scopo di valutare la compatibilità ambientale della tipologia di intervento proposto e di mettere in atto accorgimenti atti a rendere maggiormente sostenibile la proposta di investimento. Le prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale saranno inserite tra gli obblighi del Disciplinare.

S.C. Engineering S.r.l.

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

Dall'esame del progetto definitivo trasmesso da Puglia Sviluppo S.p.A. con nota Prot. n. 923/BA del 16/02/2016, nel prendere atto del recepimento all'interno degli elaborati progettuali delle prescrizioni formulate in sede di Parere di Sostenibilità Ambientale, l'Autorità Ambientale ritiene di poter esprimere parere positivo a condizione che siano effettivamente attuati tutti gli accorgimenti descritti nella documentazione presentata e di seguito sinteticamente richiamati:

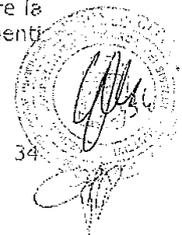
- raggiungimento del livello 2 del "sistema di certificazione di sostenibilità per gli edifici residenziali" (L.R. n. 13/2008), conseguimento dell'attestazione di certificazione energetica con almeno classe B e la qualità prestazionale per il raffrescamento almeno pari a "III" come definite dagli allegati al decreto del ministero dello sviluppo economico del 26 giugno 2009;
- sistema di coibentazione degli elementi verticali e orizzontali della struttura con pannelli in fibra di legno;
- posa di infissi con telaio in legno duro e doppio vetro camera basso emissivo;
- realizzazione dell'impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore;
- realizzazione dell'impianto solare termico;
- realizzazione dell'impianto fotovoltaico;
- realizzazione dell'impianto di gestione automatica delle presenze;
- sistemazione a verde delle aree esterne con essenze provenienti da ecotipi locali e piante da frutto autoctone;
- utilizzo di sistema di illuminazione esclusivamente con lampade a basso consumo;
- recupero e utilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili (alimentazione cassette di scarico wc e usi irrigui);
- utilizzo di materiali da costruzione originari del posto, biosostenibili, provenienti da materiali riciclati, posati in opera con tecniche costruttive tradizionali;
- collocamento di contenitori per la raccolta differenziata all'interno del locale cucina o in locali di pertinenza e in un punto visibile ed utilizzabile dalla clientela;
- dotazione di biciclette per favorire la mobilità sostenibile.

L'Autorità Ambientale auspica, in considerazione dell'avvenuta valutazione della sostenibilità dell'intervento attraverso il Protocollo ITACA 2011 - Strutture Ricettive, il conseguimento del relativo Certificato di Sostenibilità Ambientale.

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

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

Puglia Sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Le prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale saranno inserite tra gli obblighi del Disciplinare.

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

ADG Investimenti S.r.l.

In sede di relazione generale, il Soggetto proponente afferma che l'obiettivo principale del programma di investimenti proposto è quello di accrescere la capacità innovativa e la competitività sul mercato turistico, con un'offerta basata sulla tutela e valorizzazione del patrimonio rurale. L'impresa mira ad attrarre turisti durante l'arco dell'intero anno, puntando sulle potenzialità attrattive della Valle d'Itria, meta privilegiata dai turisti durante tutti i mesi dell'anno.

S.C. Engineering S.r.l.

In sede di relazione generale, il Soggetto proponente afferma che l'obiettivo principale del programma di investimenti proposto è quello di recuperare il complesso masserizio esistente, attraverso interventi che lascino inalterati i prospetti originali e le caratteristiche architettoniche ed artistiche. Attraverso la realizzazione del nuovo residence turistico, l'impresa intende intercettare flussi turistici appartenenti ad una fascia medio-alta. Obiettivo dell'investimento è quello di non limitare l'utilizzo della struttura ai soli mesi estivi, ma, attraverso un meticoloso intreccio tra turismo, agricoltura ed artigianato, collocare il prodotto turistico durante tutto l'anno.

5.4 Congruenza Suolo Aziendale

ADG Investimenti S.r.l.

La ditta per questo capitolo non ha presentato alcuna spesa.

S.C. Engineering S.r.l.

La ditta ha presentato per questo capitolo una voce di spesa (indicata in sede di Relazione generale "struttura connessa") per un importo complessivo di € 170.578,25, così come riclassificato, di cui € 11.972,00 relativi al costo di acquisto del terreno su cui insiste la masseria e delle aree scoperte di pertinenza della masseria medesima, € 143.999,25 relativa all'acquisto di ulteriori terreni prospicienti la masseria, ed € 14.606,40 per la messa in sicurezza del suolo mediante la potatura degli alberi esistenti, l'estirpazione e l'allontanamento della vegetazione esistente.

Sulla base della documentazione di spesa presentata, il valore del solo "suolo aziendale" su cui insiste la masseria, è stato determinato applicando il costo al mq indicato nella perizia giurata del 15/01/2016 per i terreni (pari ad € 4,00/mq) alla superficie complessiva della particella 161 del foglio 11 (pari a complessivi mq. 2.993,00); si precisa che la p.lla 161 rappresenta l'identificazione catastale dell'area sulla quale sorge la masseria Perez.

La spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 11.972,00 e si riferisce esclusivamente al costo di acquisto del suolo su cui insiste la masseria e rispetta il limite del 10% del valore complessivo dell'investimento in Attivi Materiali, così come previsto dal comma 1, lettera a) dell'art. 7 del Regolamento Regionale n. 36/2009 e s.m. e i.

Lo stralcio di spesa complessivo, pari ad € 158.605,65, riguarda il costo di acquisto e di sistemazione dei terreni aventi destinazione agricola, diversi da quello su cui insiste la masseria oggetto di intervento e gli spazi scoperti di pertinenza del medesimo.

sviluppo



35

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

5.5 Congruenza opere civiliADG Investimenti S.r.l.

La ditta ha presentato per questo capitolo una documentazione di spesa (computo metrico a firma degli architetti Fiore e Venezia e preventivi di spesa Energy Sistem di Faggiano Donato e TIK Gruppo Pastore di Pastore Luca) per un importo complessivo di **€ 1.253.234,15**, relativa al recupero e riqualificazione del corpo masserizio e delle relative aree di pertinenza, da destinare a struttura ricettiva, comprensiva di servizi funzionali quali una piscina esterna e della realizzazione degli impianti specifici. In dettaglio, le opere attinenti alla struttura da realizzare sono le seguenti:

- a) Realizzazione di opere edili per complessivi **€ 925.610,00** consistenti in:
- ristrutturazione del corpo centrale della masseria per realizzare n. 7 unità abitative (di cui n. 3 dotate di servizio cucina), reception con servizi, living e depositi, sala da pranzo, cucina con servizi per gli addetti, spazio polivalente, servizi e magazzino;
 - realizzazione n. 3 famie in ampliamento, per complessive n. 3 suite dotate di angolo cottura;
 - realizzazione del servizio funzionale piscina scoperta.

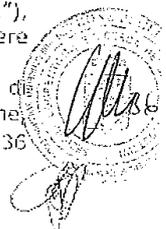
In dettaglio, le opere attinenti alla realizzazione della struttura ricettiva sono le seguenti:

- Opere edili relative alla ristrutturazione del corpo centrale allo scopo di realizzare n. 7 unità abitative (di cui n. 3 dotate di servizio autonomo di cucina), area reception e servizi, cucina e sala da pranzo, magazzino a servizio della cucina. Gli interventi proposti riguardano opere di demolizione delle superfetazioni a ridosso della volumetria originaria, demolizione di parte delle recinzioni esterne, consolidamento della struttura, rifacimento delle coperture, una nuova distribuzione interna degli ambienti e piccoli interventi di ampliamento della struttura esistente. Dal computo metrico si rileva per queste voci una spesa di € 581.831,88.
Dall'analisi di congruità effettuata, tramite il confronto con il Prezziario della Regione Puglia 2012 e tenuto conto dei prezzi medi di mercato, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad **€ 556.925,63**. Lo stralcio di spesa, pari ad **€ 24.906,25** è riferito alla voce di computo n. 23, relativa a "Esecuzione di lavori artistici a sagoma semplice in pietra da taglio [...] - muratura di pietra da taglio lavorata a grana fine" per la realizzazione di nuove volte, in quanto l'impresa ha fatto riferimento ad una voce del Prezziario Regionale 2012 (voce "E06.09a Esecuzione di lavori artistici [...]"), ritenuta non idonea, in quanto non è adeguatamente dimostrato il carattere "artistico" della spesa proposta.
Pertanto, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi alla realizzazione di superfici "a volta", si riscontra un prezzo massimo pari ad € 250,00/mq che, applicato alle quantità previste, restituisce un importo ammissibile pari ad € 16.593,75 a fronte di € 41.500,00 proposti dall'impresa;
- opere edili relative alla realizzazione delle n. 3 famie in ampliamento mediante la realizzazione di scavi, realizzazione di murature ed interni a "volta", isolamento, f.p.o. di pavimenti, intonaci, serramenti.
Dal computo metrico si rileva per queste voci una spesa di € 326.407,80.
Dall'analisi di congruità effettuata, tramite il confronto con il Prezziario della Regione Puglia 2012 e tenuto conto dei prezzi medi di mercato, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad **€ 266.422,80**. Lo stralcio di spesa, pari ad **€ 59.985,00** è riferito alla voce di computo n. 52 relativa a "Esecuzione di lavori artistici a sagoma semplice [...] - muratura di pietra da taglio lavorata a grana fine" per la realizzazione di nuove volte, in quanto l'impresa ha fatto riferimento ad una voce del Prezziario Regionale 2012 (voce "E06.09a Esecuzione di lavori artistici [...]"), ritenuta non idonea, in quanto non è adeguatamente dimostrato il carattere "artistico" della spesa proposta.
Pertanto, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi alla realizzazione di superfici "a volta", si riscontra un prezzo massimo pari ad € 250,00/mq che

n. sviluppo

AR

36



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

applicato alle quantità previste, restituisce un importo ammissibile pari ad € 39.990,00 a fronte di € 99.975,00 proposti dall'impresa;

- realizzazione della piscina scoperta mediante scavo effettuato con mezzi meccanici, f.p.o. di calcestruzzo e rete metallica elettrosaldata. Dal computo metrico si rileva per questa voce una spesa di € 17.370,32 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.

Relativamente alle opere edili, comprensive della realizzazione della piscina, lo stralcio complessivo di spesa è pari ad € 84.891,25 e pertanto, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile in relazione a detta categoria è pari ad € 840.718,75, a fronte di € 925.610,00 proposti.

- b) Impianti generali così come specificati nella tabella innanzi riportata. Per questo capitolo la ditta ha presentato una documentazione di spesa (computo metrico estimativo a firma dell'arch. Fiore del 26/01/2017), per complessivi € 242.444,15. Nel dettaglio, le opere da realizzarsi sono le seguenti:

- Realizzazione di impianto elettrico: è riferito all'impianto in parte sottotraccia e in parte interrato con tubo corrugato in PVC, completo di frutti, cassette, quadri elettrici e quant'altro necessario alla piena funzionalità della struttura. Comprende, inoltre, un sistema di ventilazione meccanica controllata, l'impianto TV, l'impianto telefonico, l'impianto videocitofono e l'impianto di messa a terra. La ditta ha presentato per queste voci una spesa di € 49.227,04. Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari a € 42.827,04, con uno stralcio di spesa di € 6.400,00 relativo alle voci di computo "EL 102.001 Impianto videocitofono" di importo pari ad € 1.400,00, "EL 102.002 Impianto TV" di importo pari ad € 2.500,00 ed "EL 102.003 Impianto telefonico" di importo pari ad € 2.500,00, ritenute non ammissibili in quanto le medesime non trovano riscontro nel Prezziario della Regione Puglia 2012 e non sono corredate da Analisi prezzi;
- Realizzazione di impianto di climatizzazione caldo-freddo a ventilconvettori alimentati da due caldaie e da pompe di calore che garantiranno anche la produzione di acqua calda sanitaria, con il collegamento ad un accumulo termico. È compreso, inoltre, un impianto di adduzione gas GPL. La ditta ha presentato una spesa di € 90.825,65. Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 55.829,65, con uno stralcio di spesa di € 34.995,00 relativo alle voci le voci I 008.006a "Modulo produzione acqua calda sanitaria" di importo pari ad € 11.400,00 e T 017.018g "Pompa di calore" di importo pari ad € 23.596,00, ritenute non ammissibili in quanto le medesime non trovano riscontro nel Prezziario della Regione Puglia 2012 e non sono corredate da Analisi prezzi;
- Realizzazione di impianto fognante mediante realizzazione di impianto di allontanamento delle acque reflue e realizzazione di fossa Imhoff biologica prefabbricata in cemento armato vibrato data in opera completa di fondo, anelli, tramoggia, boccaporto con sifone, coperchio con chiusino. Dal computo metrico si rileva per questa voce una spesa di € 7.357,07 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;
- Realizzazione di impianto idrico, attraverso la realizzazione di impianto di adduzione idrica e di distribuzione ai servizi igienici e ai servizi comuni. Comprende la realizzazione di tutta la rete sottotraccia di alimentazione e scarico, un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria composto da n. 8 pannelli solari e n. 2 serbatoi di accumulo, sanitari, rubinetterie e accessori bagno. Dal computo metrico si rileva per questa voce una spesa di € 47.290,30 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;

sviluppo



37

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

- Realizzazione di impianto di riutilizzo delle acque grigie e meteoriche: impianto di raccolta e riutilizzo delle acque piovane da accumulare in una cisterna che sarà realizzata in cemento armato e da un sistema di raccolta delle acque grigie da riutilizzare, previo trattamento, per alimentare le cassette di scarico dei bagni, per irrigare e per lavare i piazzali. Il sistema di riutilizzo delle acque grigie è composto da accumulo iniziale delle acque grigie, da un bioreattore di trattamento con tecnologia a ultrafiltrazione e da un accumulo finale delle acque filtrate in serbatoi monoblocco, prefabbricati in polietilene ad alta densità.
Dal computo metrico si rileva per questa voce una spesa di € 15.489,07, al netto delle opere relative alla realizzazione della cisterna per l'accumulo delle acque meteoriche. Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, la voce di spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 5.084,12, con uno stralcio di spesa di € 10.404,95, relativo alla voce di computo "GR 106.101 - Impianto riutilizzo acque grigie", di importo pari ad € 10.404,95, per la quale è indicato un prezzo "a corpo", non ricavato dal Prezziario della Regione Puglia e per il quale non è stata prodotta la relativa analisi del prezzo;
- Opere civili per impianti, inerenti le opere necessarie alla realizzazione della cisterna in cemento armato e l'assistenza muraria per impianti di qualsiasi tipo, con particolare riferimento all'apertura ed alla chiusura di tracce. Dal computo metrico si rileva per questa voce una spesa di € 32.255,02.
Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 24.600,52, con uno stralcio di spesa pari ad € 7.654,50 riferito alla voce di computo "OC 104.001 - Assistenza muraria per impianti di qualsiasi tipo ...", in quanto la medesima non è presente nel Prezziario della Regione Puglia, nel quale è possibile, invece, riscontrare una voce (E 02.11) relativa all'apertura e chiusura tracce, che avrebbe potuto sostituire quella indicata nel computo metrico fornito. Tuttavia, non è possibile applicare la sostituzione, stante una diversa unità di misura tra le due voci. Pertanto, non avendo l'impresa prodotto un'analisi del prezzo utilizzato in sostituzione di quello del prezziario, la spesa si ritiene non ammissibile.

Relativamente alla realizzazione degli impianti generali, lo stralcio complessivo di spesa è pari ad € 59.455,45 e, pertanto, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile in relazione a detta categoria è pari ad € 182.988,70, a fronte di € 242.444,15 proposti.

- c) Strade, piazzali, recinzioni, così come specificate nella tabella innanzi riportata. Per questo capitolo la ditta ha presentato una documentazione di spesa (computo metrico estimativo a firma dell'arch. Flore del 26/01/2017); per complessivi € 85.180,00. Nel dettaglio, le opere da realizzarsi sono le seguenti:

- Realizzazione di piazzali esterni mediante il rifacimento della pavimentazione esterna esistente e realizzazione di nuova pavimentazione con riferimento alle aree in ampliamento. Dal computo metrico si rileva per questa voce una spesa di € 77.120,00. Sulla base dell'analisi effettuata, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 59.891,45, con uno stralcio di € 17.228,55 per congruità. L'esame di congruità dei costi è stato effettuato sulla base dei documenti "Analisi Prezzi" ed "Elenco prezzi unitari" inviati dall'impresa, e facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia. In particolare, si segnala la rilevazione di prezzi unitari non congrui in relazione alle seguenti voci di computo:
 - voce E.002.029.b "Demolizione di massi, massetto continuo in calcestruzzo o malta cementizia oppure di conglomerato cementizio";
 - voce E.008.010.b "Fornitura e posa in opera di massello isolante leggero a base di aggregati leggeri e perline di polistirolo espanso del diametro massimo di mm 8";

p.i.a. sviluppo



38

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

- voce E.012.012.a.11 "Fornitura e posa in opera di pavimento in pietra tenera di prima scelta in lastre e superficie fino a mq 0,25 ...".
- Realizzazione di recinzioni e muretti a secco sul prospetto principale e sul prospetto posteriore. Dal computo metrico si rileva per questa voce una spesa di € 8.060,00, ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.

Relativamente alla realizzazione di strade, piazzali e recinzioni, lo stralcio complessivo di spesa è pari ad € 17.228,55 e, pertanto, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile in relazione a detta categoria è pari ad € 67.951,45, a fronte di € 85.180,00 proposti.

Alla luce di quanto sopra riportato, in relazione alla categoria di spesa "opere murarie e assimilate", si accerta un importo complessivo di € 1.091.658,90, ritenuto congruo, pertinente e ammissibile, a fronte di € 1.253.234,15 proposti, così suddivisi:

- € 840.718,75 per opere edili, con uno stralcio di spesa di € 84.891,25 per congruità;
- € 182.988,70 per impianti generali, con uno stralcio di spesa di € 59.455,45 per congruità;
- € 67.951,45 per strade, piazzali e recinzioni, con uno stralcio di spesa di € 17.228,55 per congruità.

S.C. Engineering S.r.l.

La ditta ha presentato per questo capitolo una documentazione di spesa (computo metrico del 07/01/2016 a firma dell'Arch. Giaccari e del Geom. Rigliaco e perizia di stima giurata del 15/01/2016 a firma del Geom. Andrea Buccarella) per un importo complessivo di € 1.480.443,76 relativa al costo di acquisto della masseria, recupero e riqualificazione del corpo masserizio e delle relative aree di pertinenza, da destinare a struttura ricettiva, comprensiva di servizi funzionali quali piscina sala convivio e spazi ombreggiati all'aperto e della realizzazione degli impianti specifici. In dettaglio, le opere attinenti alla struttura da realizzare sono le seguenti:

d) Acquisto della masseria, come da perizia giurata in data 15/01/2016, dalla quale si rileva un costo di acquisto, riferito al solo fabbricato, pari ad € 394.028,15 (costo parametrico € 588/mq per una superficie coperta complessiva di circa 670 mq). La spesa si ritiene congrua, pertinente e ammissibile.

e) Realizzazione di opere di ristrutturazione dei fabbricati per complessivi € 235.469,77, relativi alla realizzazione di n. 12 unità abitative, di una superficie polifunzionale dotata di cucina; bagno ed un'ampia sala convivio e consistenti in:

- opere di scavo e sbancamento;
- demolizioni e ricostruzioni;
- isolamento termoacustico ed allacciamenti alle reti esterne.

Sulla base dell'esame di congruità effettuata, relativamente alle spese per la ristrutturazione dei fabbricati, a fronte di un importo proposto pari ad € 235.469,77, la spesa ritenuta congrua pertinente e ammissibile ammonta ad € 227.751,08, con uno stralcio di spesa pari ad € 7.718,69, come di seguito dettagliato:

- € 3.465,49 relativi alla voce NP a pag. 5 del computo metrico "Isolamento termoacustico per pavimento con sistema a secco o a umido", costo al mq € 20,94 per una superficie complessiva pari a mq 798,50. Dall'esame di congruità effettuata, si ritiene congrua una spesa di € 16,60/mq che, applicata alla superficie complessiva, restituisce un valore ammissibile pari ad € 13.255,10 a fronte di € 16.720,59 proposti;
- € 4.253,20 relativi alla voce NP a pag. 10 del computo metrico "Isolamento termoacustico per pavimento con sistema a secco o a umido", costo al mq € 20,94 per una superficie complessiva pari a mq 980. Dall'esame di congruità effettuata, si ritiene congrua una spesa di € 16,60/mq che, applicata alla

sviluppo



un

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

superficie complessiva, restituisce un valore ammissibile pari ad € 16.268,00 a fronte di € 20.521,20 proposti.

- f) Realizzazione di opere di finitura quali intonaci, pavimenti e rivestimenti, opere in ferro e serramenti, opere in legno, per complessivi € 381.109,10.

Sulla base dell'esame di congruità effettuata, relativamente alle spese di finitura, a fronte di un importo proposto pari ad € 381.109,10, la spesa ritenuta congrua pertinente e ammissibile ammonta ad € 376.018,60, con uno stralcio di spesa pari ad € 5.090,50, come di seguito dettagliato:

- € 2.325,60 relativi alla voce del computo metrico "NP FIN01- Fornitura e posa in opera di sistema completo di isolamento naturale a cappotto per interventi di risanamento dall'interno", costo al mq indicato dall'impresa pari ad € 71,60. Dall'esame di congruità effettuata, si ritiene congrua una spesa di € 58,00/mq che, applicata alla superficie complessiva di 171 mq, restituisce un valore ammissibile pari ad € 9.918,00 a fronte di € 12.243,60 proposti;
- € 1.165,84 relativi alla voce del computo metrico "NP FIN02 - Fornitura e posa in opera di sistema completo di isolamento naturale a cappotto per interventi di risanamento dall'interno", costo al mq indicato dall'impresa pari ad € 80,00. Dall'esame di congruità effettuata, si ritiene congrua una spesa di € 68,79/mq che, applicata alla superficie complessiva pari a 104 mq, restituisce un valore ammissibile pari ad € 7.154,16 a fronte di € 8.320,00 proposti;
- € 1.599,06 relativi alla voce del computo metrico "NP FIN03 Fornitura e posa in opera di sistema completo di isolamento naturale a cappotto per interventi di risanamento dall'interno", costo al mq indicato dall'impresa pari ad € 89,00. Dall'esame di congruità effettuata, si ritiene congrua una spesa di € 79,81/mq che, applicata alla superficie complessiva pari a 174 mq, restituisce un valore ammissibile pari ad € 13.886,94 a fronte di € 15.486,00.

Relativamente alle opere di ristrutturazione dei fabbricati e realizzazione delle finiture, lo stralcio complessivo di spesa è pari ad € 12.809,19 e, pertanto, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile in relazione a detta categoria è pari ad € 603.769,69, a fronte di € 616.578,88 proposti.

- g) Realizzazione di impianti generali: per questo capitolo la ditta ha presentato una documentazione di spesa (computo metrico estimativo a firma dell'Arch. Giaccari e del Geom. Rigliaco del 07/01/2016 e preventivi dei fornitori), per complessivi € 388.691,23. Nel dettaglio, le opere da realizzarsi sono le seguenti:

- Realizzazione di impianto di climatizzazione caldo-freddo a ventilconvettori alimentati da pompe di calore che garantiranno anche la produzione di acqua calda sanitaria con il collegamento ad un accumulo termico. Nei servizi igienici è previsto solo il riscaldamento mediante termo arredi. La ditta ha presentato una spesa di € 66.365,68 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;
- Realizzazione di impianto di idrico-fognante attraverso la realizzazione di impianto di adduzione idrica e di distribuzione ai servizi igienici e ai servizi comuni e di allontanamento delle acque reflue, che comprende la realizzazione di tutta la rete sottotraccia di alimentazione e scarico, un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria composto da n. 8 pannelli solari e n. 2 serbatoi di accumulo, sanitari, rubinetterie e accessori bagno. La ditta ha presentato una spesa di € 94.230,51 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;
- Realizzazione di impianto elettrico in parte sottotraccia, con tubo corrugato in PVC, in parte a vista, con tubo rigido in PVC, ed in parte interrato con tubo

sviluppo

AR



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

corrugato doppia parete in PVC antifiamma, completo di frutti, cassette, quadri elettrici e quant'altro necessario alla piena funzionalità della struttura, ad eccezione dei corpi illuminanti. La ditta ha presentato una spesa di € 85.090,20. L'esame di congruità dei costi è stata effettuata sulla base del documento "Elenco prezzi" inviato dall'impresa, e facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia. Si rileva che ben n. 32 voci delle complessive n. 47 elencate (con riferimento alla parte di computo metrico relativa alla realizzazione dell'impianto elettrico come sommariamente descritto), non sono state prese dal prezzario regionale nonostante molte di esse fossero presenti nello stesso e quasi sempre con un prezzo più basso rispetto a quello inserito nel computo. In particolare, si segnala la rilevazione di prezzi unitari non congrui in relazione alle seguenti voci di computo:

- NP ELE07 - "punto comando, del tipo incassato, misurato a partire dalla scatola di derivazione in dorsale - comando a relè e pulsante";
- NP ELE08 - "punto comando, del tipo incassato, misurato a partire dalla scatola di derivazione in dorsale - comando a singolo interruttore unipolare o bipolare;
- NP ELE10 - "presa tipo bipasso 10-16°";
- NP ELE11 - "presa tipo schuko P40 10-16°";
- NP ELE22 - "fornitura e posa in opera di linea in cavo per distribuzione impianti TV";
- NP ELE24 - "fornitura e posa in opera di linea in cavo per distribuzione impianti citofonici a due fili";
- NP ELE27 - "fornitura e posa in opera di plafoniera di emergenza con grado di protezione IP65 realizzata con corpo e schermo in policarbonato autoestinguente".

Le voci sopra elencate sviluppano complessivamente un costo pari ad € 14.739,00: l'applicazione delle tariffe regionali alle summenzionate voci di spese restituisce un valore ammissibile complessivo pari ad € 11.959,08, con uno stralcio di spesa pari ad € 2.779,92.

Inoltre, sempre in relazione alla realizzazione dell'impianto elettrico, dall'analisi dei prezzi dei componenti previsti per il quadro elettrico generale - voce NP ELE31 del computo metrico, si ritiene che il prezzo congruo per questa fornitura sia pari ad € 7.000,00 a fronte di € 9.200,00 previsti nel computo, con uno stralcio di spesa di € 2.200,00.

Alla luce delle considerazioni susposte, la spesa per impianto elettrico ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 80.110,28, a fronte di € 85.090,20 proposti, con uno stralcio di spesa complessivo pari ad € 4.979,92 per congruità.

- Corpi illuminanti: fornitura e posa in opera di tutti i corpi illuminanti previsti all'interno e all'esterno della struttura connessa. Al riguardo, sebbene si tratti di prezzi non ricavati dal prezzario regionale, si ritiene che i medesimi siano sostanzialmente congrui. La ditta ha presentato una spesa di € 42.090,00 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.
- Impianto Telefonico - TD: riguarda la realizzazione di un impianto telefonico, telex e simili, eseguito a vista con tubazione rigida e sottotraccia con tubazione del tipo pesante. La ditta ha presentato una spesa di € 10.764,53, ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.
- Realizzazione di impianto di Ventilazione Meccanica Controllata per l'ottimizzazione dei consumi energetici, comprendente unità di trattamento aria e recupero di calore, condotti per convogliamento aria e bocchette di mandata e di ripresa. La ditta ha presentato una spesa di € 18.482,10 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.

sviluppo



41

112

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

- Realizzazione di impianto fotovoltaico con potenza pari a 6 KWp. La ditta ha presentato una spesa di € 10.200,00 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.
- Realizzazione di impianto Recupero Acque Meteoriche: impianto di raccolta e riutilizzo delle acque piovane da accumulare nella cisterna esistente integrata da una nuova cisterna in polietilene, comprendente anche le tubazioni ed un gruppo di pressurizzazione ad inverter per l'alimentazione delle cassette di scarico dei bagni e per i rubinetti di irrigazione del verde vicino alla struttura. La ditta ha presentato una spesa di € 12.323,63 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.
- Realizzazione di impianto di Gestione e Controllo: sistema di controllo e gestione dell'illuminazione, del condizionamento e delle presenze per le n. 12 unità abitative, per la rivelazione incendi e allagamenti, il tutto mediante sensori collegati attraverso una rete wireless. La ditta ha presentato una spesa di € 15.000,00 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.
- Realizzazione di impianto di sicurezza mediante realizzazione di un impianto antintrusione eseguito a vista con tubazione rigida e sottotraccia con tubazione flessibile del tipo pesante, con cassette di derivazione separate dagli altri impianti. La ditta ha presentato una spesa di € 12.384,58 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.
- Realizzazione di impianto TVCC. Esso è riferito alla realizzazione di un impianto di videosorveglianza eseguito a vista con tubazione rigida, e sottotraccia con tubazione flessibile del tipo pesante, con cassette di derivazione separate dagli altri impianti. La ditta ha presentato una spesa di € 12.300,00 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile.
- Realizzazione di impianto irrigazione, comprendente tubazioni in polietilene ad alta densità, ala per irrigazione a goccia e modulo di pressurizzazione. Riguardo a questa voce di spesa, si evidenzia che non viene esplicitata la collocazione di detto impianto, per cui non è possibile sapere se è a servizio dell'area di pertinenza del fabbricato oppure degli ulteriori terreni agricoli non facenti parti dell'immobile oggetto di intervento. La fornitura, per quantità e caratteristiche, fa ritenere che sia prevista a servizio dei terreni agricoli non oggetto di intervento; tale valutazione è avvalorata dal fatto che l'irrigazione delle aree di pertinenza della struttura ricettiva è prevista attraverso l'impianto di recupero delle acque meteoriche. Pertanto, la spesa di € 9.460,00 presentata dalla ditta per questo blocco non può considerarsi ammissibile.

Relativamente alla realizzazione degli impianti generali, lo stralcio complessivo di spesa è pari ad € 14.439,92 e, pertanto, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile in relazione a detta categoria è pari ad € 374.251,31 anziché € 388.691,23 proposti, con un costo parametrico pari ad € 1.678,93/mq.

h) Strade, piazzali, recinzioni. La ditta ha presentato per questa voce una spesa complessiva (computo metrico estimativo a firma dell'arch. Angelo Giaccari e del geom. Marco Rigliaco del 07/01/2016) di € 100.261,50, per la realizzazione di:

- Realizzazione dei piazzali esterni mediante il rifacimento della pavimentazione esterna esistente (225 mq) e realizzazione di pavimentazione per le nuove superfici, con la creazione di camminamenti esterni (185,41 mq + 624,19 mq), per una spesa complessiva di € 50.818,52. Riguardo a questa voce di costo, si fa presente che il Permesso di Costruire n. 134/2010 del 28/03/2012 è stato rilasciato con la seguente prescrizione: "i lavori di sistemazione dell'area esterna all'edificio ed avente tipizzazione "F.2.14 - Parco attrezzato", non saranno realizzati. I lavori di manutenzione straordinaria riguarderanno i manufatti esistenti e le aree di pertinenza agli stessi così come riportate graficamente nelle

sviluppo

Mr



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

tavole grafiche del P.R.G. vigente. Dal confronto tra lo stralcio del PRG allegato al progetto e la planimetria generale, si riscontra che sono previsti camminamenti anche al di fuori dell'area di pertinenza dei fabbricati, come perimetrata nella tavola del PRG. Ciò si riscontra anche dal confronto tra le superfici che complessivamente risultano tipizzate come "Edifici di interesse storico, artistico ed ambientale" al netto della superficie coperta dei fabbricati (pari a mq 770,93) e le superfici interessate nel progetto dalla pavimentazione e dai camminamenti esterni, pari a mq 1619,20. Si ritiene, pertanto, di non ammettere la presente voce;

Recinzioni e muretti: realizzazione di recinzioni in muratura di tufo e muretti a secco, revisione della recinzione esterna esistente. Anche in questo caso si tratta di opere da eseguire quasi interamente sull'area tipizzata come "F.2.14 - Parco attrezzato" e all'esterno della stessa, sugli ulteriori terreni agricoli, nella disponibilità della società, ma non ammissibili a finanziamento. Pertanto, stante la prescrizione del Permesso di Costruire già citato, ovvero "i lavori di sistemazione dell'area esterna all'edificio ed avente tipizzazione "F.2.14 - Parco attrezzato", non saranno realizzati. I lavori di manutenzione straordinaria riguarderanno i manufatti esistenti e le aree di pertinenza agli stessi così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.R.G. vigente", si ritiene la presente voce di spesa non ammissibile a finanziamento. Pertanto la spesa di € 38.342,98 presentata dalla ditta per questo blocco non può considerarsi ammissibile.

Assistenze murarie per l'esecuzione di tracce per la posa di canalizzazioni elettriche e idriche. Dal computo metrico si rileva per questa voce una spesa di € 11.100,00 ritenuta congrua, pertinente e ammissibile anche in considerazione della circostanza per cui le opere murarie non contemplano voci di spesa relative all'esecuzione degli impianti.

Relativamente alla realizzazione di strade, piazzali e recinzioni lo stralcio complessivo di spesa è pari ad € 89.161,50 e, pertanto, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile in relazione a detta categoria è pari ad € 11.100,00 a fronte di € 100.261,50 proposti.

i) Sistemazione a verde delle aree esterne mediante piantumazione di essenze di vario tipo. Anche in questo caso si tratta di opere da eseguire quasi interamente sull'area tipizzata come "F.2.14 - Parco attrezzato" e all'esterno della stessa, sugli ulteriori terreni nella disponibilità della società ma non ammissibili a finanziamento. Pertanto, stante la prescrizione del Permesso di Costruire già citata, si ritiene la presente voce di spesa non ammissibile a finanziamento. Pertanto, la spesa di € 9.512,00 presentata dalla ditta per questo blocco non può considerarsi ammissibile.

Alla luce di quanto sopra riportato, in relazione alla categoria di spesa "opere murarie e assimilate", si accerta un importo complessivo di € 1.383.149,15, ritenuto congruo, pertinente e ammissibile, a fronte di € 1.509.071,76 proposti, così suddivisi:

- € 394.028,15 relativi al costo di acquisto della masseria, al netto del suolo come riclassificato;
- € 603.769,69 per opere edili, con uno stralcio di spesa di € 12.809,19 per congruità;
- € 374.251,31 per impianti generali, con uno stralcio di spesa di € 14.439,92 per congruità;
- € 11.100,00 per la realizzazione di strade, piazzali, etc. con uno stralcio di spesa di € 89.161,50 per coerenza.

sviluppo



43

NR

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

5.6 Congruenza impiantisticaADG Investimenti S.r.l.

La ditta ha presentato per questo capitolo una documentazione di spesa (preventivi delle ditte Korade sas, Imiel A&G S.r.l., GE.CO. di Corrado Germinale e Mil@g PC S.n.c.) di € 247.246,69 relativa all'acquisto di arredi ed attrezzature per le camere, arredi per la reception e per l'area piscina, acquisto di corpi illuminanti, videoproiettore ed attrezzatura hardware.

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

Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, tenuto conto dell'Analisi Prezzi redatta dall'impresa proponente, e facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia ed ai prezzi di mercato, si accerta un importo complessivo pari a € 240.525,69, ritenuto congruo, pertinente e funzionale all'investimento. Quindi, lo stralcio di spesa è pari ad € 6.721,00 riferito all'acquisto di attrezzature hardware in quanto non adeguatamente descritto in termini di pertinenza con il programma PIA turismo.

S.C. Engineering S.r.l.

La ditta ha presentato per questo capitolo una documentazione di spesa (computo metrico e preventivi delle ditte Sarah S.r.l. e Maxarredl S.r.l.) di € 130.350,00 relativa all'acquisto di attrezzature per la cucina, e l'acquisto di arredi e corredi per le camere, per gli spazi comuni e per l'esterno.

Si precisa che a fronte di n. 12 unità abitative, l'impresa ha preventivato n. 13 letti, in quanto l'unità abitativa n. 9, posta al piano terra, ospiterà n. 2 letti. Inoltre, l'impresa ha richiesto n. 15 televisori per le n. 12 unità abitative in quanto, per le unità abitative nelle quali la zona giorno è separata dalla camera letto, è prevista l'installazione di n. 2 tv color.

Inoltre, il computo metrico ed il preventivo del fornitore Sarah S.r.l. prevedono la fornitura di n. 4 blocco cucina e di n. 7 armadi con blocco cucina, per complessivi n. 11 blocco cucina. In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto una DSAN a firma del legale rappresentante nella quale si attesta che "L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di n. 12 unità abitative dotate di autonomo servizio di cucina, e precisamente n. 8 dotate di armadiatura con all'interno le attrezzature (erroneamente contabilizzate solo n. 7 alla voce D4.8 del computo metrico estimativo) e n. 4 dotate di blocco cucina e attrezzature [...]."

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

Sulla base dell'analisi di congruità effettuata, tenuto conto dell'Analisi Prezzi redatta dall'impresa proponente, e facendo riferimento al Listino Prezzi Regione Puglia ed ai prezzi di mercato, si accerta un importo complessivo pari a € 130.350,00, ritenuto congruo, pertinente e funzionale all'investimento.

5.7 Congruenza Programmi InformaticiADG Investimenti S.r.l.

La ditta ha presentato per questo capitolo una documentazione di spesa (preventivo della ditta Mil@g PC S.n.c.) di € 600,00, relativa all'acquisto del pacchetto Office Home and Business e del software gestionale Evolution 4.

La spesa proposta si ritiene non ammissibile in quanto, sulla base del preventivo fornito dall'impresa, la medesima non è adeguatamente descritta in relazione alla pertinenza con il programma di investimento.

sviluppo



44

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

S.C. Engineering S.r.l.

La ditta per questo capitolo non ha presentato alcuna spesa.

5.8 Congruenza trasferimenti di tecnologia (acquisto di diritti di brevetto e licenze)ADG Investimenti S.r.l.

La ditta per questo capitolo non ha presentato alcuna spesa.

S.C. Engineering S.r.l.

La ditta per questo capitolo non ha presentato alcuna spesa.

5.9 Congruenza Studio e progettazione ingegneristica e direzione lavoriADG Investimenti S.r.l.

L'impresa ha presentato per questo capitolo una spesa complessiva di **€ 50.000,00** (preventivo di spesa degli architetti Aldo Fiore e Rosanna Venezia), di cui € 25.000,00 relativi a studi e progettazione ingegneristica ed € 25.000,00 per direzione lavori, ritenuta congrua, pertinente e ammissibile in quanto rientra nel limite del 5% dell'investimento ai sensi della lettera g), comma 1 dell'art. 7 del Regolamento regionale e s.m. e i.

S.C. Engineering S.r.l.

L'impresa ha presentato per questo capitolo una spesa complessiva di **€ 80.000,00** (ordine n. 391 del 30/12/2015 in favore del fornitore Astra Engineering S.r.l. e prev. del 21/06/2016 del fornitore B&B Engineering S.r.l.) relativa a studi e progettazione ingegneristica e direzione lavori.

L'importo complessivo accertato pari a € 80.000,00, attraverso la documentazione presentata si ritiene congruo, pertinente, ammissibile e funzionale all'investimento, considerato anche che lo stesso rientra nel limite del 5% dell'investimento ammissibile, ai sensi della lettera g), comma 1 dell'art. 7 del Regolamento regionale e s.m. e i.

5.10 Note conclusiveADG Investimenti S.r.l.

L'impresa ADG investimenti S.r.l. costituita in data 05/09/2011, ha sede legale in Ostuni (Br), in Piazza della libertà, n. 12, ed è attiva dall'01/07/2013, così come si rileva dalla copia della visura camerale del 19/07/2013 e dal bilancio provvisorio al 31/12/2013, prodotti a corredo dell'istanza di accesso.

Il programma di investimenti proposto da ADG Investimenti S.r.l. rientra nella tipologia "strutture turistico-ricettive", in quanto l'oggetto dell'investimento è il recupero con ampliamento del complesso masserizio denominato "Masseria Santa Filomena". La società prevede la realizzazione di un "Residence turistico alberghiero" composto da n. 10 unità abitative (di cui n. 6 dotate di autonomo servizio di cucina), ubicato nel territorio del Comune di Ostuni (Br) in contrada Santa Filomena.

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

Il programma degli investimenti proposto risulta organico e funzionale.

La Ditta dichiara per l'intero investimento la somma di **€ 1.551.080,84**, comprensivo di servizi funzionali. In fase di accertamento è stata stralciata la somma di:

€ 161.575,25 riferiti alla categoria di spesa "Opere murarie e assimilate" per congruità di costi tramite il confronto con il Listino Prezzi Regione Puglia;

€ 7.321,00 riferiti all'acquisto di hardware e software in quanto, sulla base del preventivo di spesa presentato dall'impresa, la spesa non è adeguatamente descritta in relazione alla pertinenza con il programma di investimento

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Pertanto, si accerta per l'intero investimento attivi materiali la somma di € 1.382.184,59, comprensiva di servizi funzionali.

La somma degli investimenti complessivamente accertata, pari ad € 1.382.184,59 è superiore al totale degli investimenti ritenuti ammissibili con DGR n. 1991 del 03/11/2015.

Pertanto, le agevolazioni concedibili saranno calcolate su un investimento di € 1.169.211,30, corrispondente all'importo dell'investimento ammissibile con DGR n. 1991 del 03/11/2015.

S.C. Engineering S.r.l.

L'impresa S.C. Engineering S.r.l. costituita in data 28/11/1994 con sede legale in Galatina, corso Garibaldi, n. 7, risulta attiva dal 20/02/1995, così come risulta dalla Visura ordinaria di società del 08/01/2016.

Il programma di investimenti proposto dalla S.C. Engineering S.r.l. rientra nella tipologia "strutture connesse", in quanto l'oggetto dell'investimento è il recupero di una masseria esistente, senza aumenti di volumetria fuori terra e senza modifiche ai prospetti originari. La società prevede la realizzazione di un "residence turistico" dotato di n. 12 unità abitative, ubicato nel territorio del Comune di Gallipoli (LE) in Via Tommaso Fiore, sn.

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

Il programma degli investimenti proposto risulta organico e funzionale.

La Ditta dichiara per l'intero investimento la somma di € 1.890.000,01 comprensivo di servizi funzionali. In fase di accertamento è stata stralciata la somma di:

- € 158.606,25 riferiti alla categoria di spesa "Suolo aziendale" per coerenza;
- € 125.922,61 riferiti alla categoria di spesa "Opere murarie e assimilate" per congruità di costi tramite il confronto, con il Listino Prezzi Regione Puglia ed i prezzi di mercato (così come previsto dall'art. 32 del DPR 207/2010 e ss.mm. e ii.) e per coerenza (relativamente alle voci di spesa relative alla sistemazione dei terreni agricoli ritenuti non ammissibili).

Pertanto, si accerta per l'intero investimento attivi materiali la somma di € 1.605.471,15, comprensiva di servizi funzionali.

8. Valutazioni economico finanziarie dell'iniziativa

8.1 Dimensione del beneficiario

ADG Investimenti S.r.l.

La società ADG Investimenti S.r.l., attiva dal 01/07/2013, alla data di presentazione dell'istanza di accesso è una piccola impresa, risulta aver approvato almeno due bilanci ed ha registrato nell'esercizio 2012 un fatturato pari a zero.

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

Periodo di riferimento: 2012 (*)		
Occupati (ULA)	Fatturato	Totale di bilancio
0	€ 0,00	€ 1.069.312,00

(*) I dati sopra indicati fanno riferimento al Bilancio al 31/12/2012 dell'impresa ADG Investimenti S.r.l.

Si precisa che i dati fanno riferimento al bilancio al 31/12/2012, in quanto rappresenta l'ultimo bilancio chiuso e approvato alla data di presentazione dell'istanza di accesso (10/03/2014).

sviluppo

NR



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

S.C. Engineering S.r.l.

Alla data di presentazione dell'istanza di accesso, la società è una piccola impresa, risulta aver approvato almeno due bilanci ed ha registrato nell'esercizio 2012 un fatturato comprensivo dei dati delle imprese associate/collegate pari ad € 5.952.317,00.

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

Periodo di riferimento: 2012 (*)		
Occupati (UJA)	Fatturato	Totale di bilancio
5	€ 5.952.317,00	€ 3.306.974,00

(*) I dati sopra indicati fanno riferimento al bilancio al 31/12/2012 dell'impresa S.C. Engineering S.r.l. e ai dati delle imprese ad essa associate e/o collegate.

Si precisa che i dati fanno riferimento al bilancio al 31/12/2012, in quanto rappresenta l'ultimo bilancio chiuso e approvato alla data di presentazione dell'istanza di accesso (10/03/2014).

8.2 Capacità reddituale dell'iniziativa**ADG Investimenti S.r.l.**

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

(€)	2013	2014	2015	A regime (2020)
Fatturato	0,00	0,00	0,00	203.600,00
Valore della produzione	11.200,00	14.001,00	13.023,00	203.600,00
Margine Operativo Lordo	176,00	-4.453,00	267,00	166.220,00
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	18,00	-4.680,00	40,00	70.880,00
Reddito netto	-317,00	-5.078,00	-1.660,00	76.323,00

Nel corso dell'ultimo esercizio chiuso ed approvato, l'attività gestionale si è concentrata essenzialmente nella ristrutturazione del complesso al fine di realizzare la nuova struttura turistico ricettiva.

I previsti ricavi, derivanti dall'intervento presso la Masseria "Santa Filomena", matureranno nel breve e medio periodo; L'impresa ha previsto un tasso di occupazione media delle camere a regime pari al 60% e livelli di fatturato crescenti già a partire dall'anno di avvio a realizzazione del programma di investimenti da agevolare, con la previsione di raggiungere, nell'esercizio a regime, un livello di fatturato di oltre 200 mila euro.

S.C. Engineering S.r.l.

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

(€)	2013	2014	2015	A regime (2019)
Fatturato	4.863.403,00	2.020.362,00	2.461.983,00	2.339.145,00
Valore della produzione	4.767.560,00	1.897.314,00	3.110.048,00	2.261.145,00
Margine Operativo Lordo	222.436,00	194.001,00	289.254,00	193.345,00
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	182.914,00	163.137,00	285.504,00	127.945,00
Reddito netto	1.573,00	-10.132,00	5.103,00	131.545,00

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Si evidenzia che la società l'ultimo esercizio approvato (30/09/2015) con un utile esiguo, sebbene abbia registrato un livello di fatturato superiore a 2 milioni di euro. Sulla base di quanto affermato dal Soggetto proponente nella "relazione generale struttura connessa", la società prevede di conseguire un risultato positivo già a partire dal primo anno di avvio degli investimenti, con la previsione di raggiungere, nell'esercizio a regime, un livello di fatturato di oltre 2,3 milioni di euro, di cui € 237.160,00 derivanti dalla gestione della struttura ricettiva oggetto di finanziamento.

8.3 Rapporto tra mezzi finanziari ed investimenti previsti

ADG Investimenti S.r.l.

Il piano finanziario di copertura degli investimenti presentato in sede di progetto definitivo prevede esclusivamente un apporto di mezzi propri. In sede di progetto di massima, il soggetto proponente, dichiarava di garantire la copertura del programma di investimenti ammissibili di € 1.169.211,30 mediante apporto di mezzi propri (€ 790.000,00), oltre alle agevolazioni concedibili.

Apporto mezzi propri	€ 790.000,00
Finanziamenti a m/y/ termine	€ 0,00
A agevolazioni richieste	€ 526.145,00
Totale	€ 1.316.145,00

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

Investimenti proposti	€ 1.551.080,84
Apporto mezzi propri	€ 1.030.000,00
A agevolazioni richieste	€ 526.145,00
Totale copertura finanziaria	€ 1.576.145,08

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

IPOTESI di COPERTURA FINANZIARIA	
INVESTIMENTO AMMISSIBILE	€ 1.382.184,59
INVESTIMENTO AGEVOLABILE	€ 1.169.211,30
agevolazione concedibile	€ 526.145,08
Apporto mezzi propri	€ 1.050.000,00
TOTALE FONTI	€ 1.576.145,08
Rapporto mezzi finanziari/costi ammissibili	114,03%

L'apporto di mezzi propri è supportato da verbale di assemblea del 05/06/2017, prodotto in seguito a richiesta di integrazioni, con cui si delibera un apporto di mezzi propri per € 1.050.000,00 da destinare alla copertura del programma di investimenti PIA Turismo e destinare ad un'apposita Riserva del Patrimonio Netto, indisponibile fino alla data di ultimazione del programma di investimenti medesimo.

Si precisa che l'investimento ammissibile al netto dell'IVA risulta essere completamente coperto.

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

Si rileva che le fonti previste assicurano la copertura degli investimenti ammissibili e il piano proposto rispetta le previsioni dell'art. 2 comma 5 del Regolamento 36/2009 e s.m. e i. in sviluppo



nr

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

quanto il contributo finanziario, esente da sostegno pubblico, assicurato dal soggetto beneficiario è superiore al 25% dei costi ammissibili previsti.

S.C. Engineering S.r.l.

Il piano finanziario di copertura degli investimenti presentato in sede di progetto definitivo prevede esclusivamente il ricorso ad un finanziamento a m/l termine. In sede di progetto di massima, il soggetto proponente dichiarava di garantire la copertura del programma di investimenti ammissibili di € 1.890.000,00 mediante un finanziamento a m/l termine (€ 1.124.550,00), oltre alle agevolazioni concedibili.

Apporto mezzi propri	€ 0,00
Finanziamenti a m/l termine	€ 1.124.550,00
A agevolazioni richieste	€ 850.500,00
Totale	€ 1.975.050,00

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

Investimenti proposti	€ 1.890.000,00
Finanziamenti a m/l termine	€ 1.124.550,00
A agevolazioni richieste	€ 850.500,00
Totale copertura finanziaria	€ 1.975.050,00

Successivamente, l'impresa ha modificato il proprio piano di copertura finanziaria, prevedendo oltre ad un finanziamento a m/l termine per € 650.000,00, anche un apporto di mezzi propri per € 389.500,00.

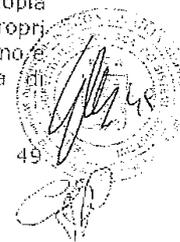
Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dell'ipotesi di copertura finanziaria.

IPOTESI di COPERTURA FINANZIARIA	
INVESTIMENTO AMMISSIBILE	€ 1.605.471,15
agevolazione concedibile	€ 722.462,02
Finanziamenti a m/l termine	€ 650.000,00
Apporto mezzi propri	389.500,00
TOTALE FONTI	€ 1.761.962,02
Rapporto mezzi finanziari/costi ammissibili	109,75%

Relativamente al finanziamento bancario, l'impresa, con nota acquisita con prot. n. AOO_158/7062 del 08/09/2016, ha prodotto copia della comunicazione del 07/06/2016, con cui il Banco di Napoli comunica di aver deliberato la concessione di un finanziamento ordinario di importo pari ad € 650.000,00 e durata pari a mesi 180 (15 anni), con iscrizione di garanzia ipotecaria sull'immobile denominato "Masseria Perez". Inoltre, in seguito a richiesta di integrazioni, l'impresa ha prodotto una nota del Banco di Napoli del 20/03/2017, nella quale si conferma che il mutuo deliberato in data 07/06/2016 è finalizzato all'investimento di cui al Titolo III "Aiuti alle medie imprese ed ai consorzi di PMI - Programmi Integrati di Investimento - PIA Turismo".

Infine, con nota acquisita con prot. n. 3087/I del 27/03/2017, l'impresa ha prodotto la copia del verbale di assemblea del 14/03/2017 con cui si delibera un apporto di nuovi mezzi propri pari ad € 389.500,00 da destinare alla copertura del programma di investimenti PIA Turismo e destinare ad un'apposita Riserva del Patrimonio Netto, indisponibile fino alla data di ultimazione del programma di investimenti medesimo.

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

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

9. Coerenza e completezza del business plan

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

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

ADG Investimenti S.r.l.

Il Soggetto proponente dichiara in sede di "relazione di sostenibilità ambientale" che l'intervento di recupero della masseria e dell'ambiente naturale circostante, oggi abbandonato ed in totale stato di degrado, produrrà un notevole beneficio rispetto al contesto paesaggistico di riferimento.

In sede di "relazione di valutazione della sostenibilità degli edifici a destinazione residenziale", il progettista incaricato Arch. Aldo Florè afferma che le scelte progettuali relative all'intervento di ristrutturazione e ampliamento del complesso masserizio esistente, permetteranno complessivamente, di:

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

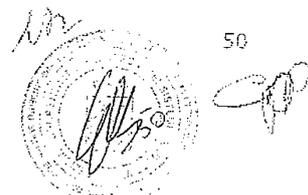
Inoltre, l'intervento garantirà il requisito minimo della visitabilità, adeguando la struttura ai requisiti richiesti dall'art. 3, all. A del D.M. n. 236 del 14/06/1989, rendendo accessibili gli spazi comuni alle persone con difficoltà motoria. A tal proposito, in sede di "Relazione di sostenibilità ambientale" a firma dell'Arch. Aldo Florè, l'impresa proponente dichiara che sono previsti interventi volti all'adeguamento della struttura al fine di consentire la fruibilità a ospiti con ridotte capacità motorie.

S.C. Engineering S.r.l.

Il Soggetto proponente dichiara in sede di "relazione generale attività materiali struttura connessa" che saranno realizzate tutte le opere necessarie al miglioramento della prestazione energetica dell'edificio al fine di raggiungere il livello 2 del sistema di certificazione di sostenibilità per edifici residenziali, ottenere la certificazione energetica in classe B, la qualità prestazionale per il raffrescamento in classe III e garantire la fruibilità dell'immobile da parte di persone con disabilità e non autosufficienti. Il progetto, sulla base di quanto dichiarato, è stato redatto in conformità alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. LL. PP: 14 giugno 1989, n. 236 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

In sede di "Relazione tecnica illustrativa" a firma dell'Arch. Angelo Giaccari e del Geom. Marco Rigliaco, l'impresa proponente dichiara che saranno rispettate le specifiche tecniche riportate nel D.M. 14/06/1989 n. 236, con particolare riferimento a maniglie, pavimenti, infissi esterni, terminali degli impianti, servizi igienici, rampe, spazi esterni, parcheggi.

di sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

11. Creazione di nuova occupazione**ADG Investimenti S.r.l.**

Il soggetto proponente, in sede di presentazione del progetto definitivo, dichiara di voler procedere nel corso della realizzazione dell'investimento all'assunzione di n. 2 dipendenti. In sede di progetto di massima, l'impresa aveva dichiarato di voler procedere all'assunzione di n. 5 nuove ULA. In merito agli scostamenti con quanto previsto in sede di progetto di massima, l'impresa ha specificato che il minor incremento previsto è dovuto ad una più attenta e prudentiale stima delle reali necessità operative della nuova struttura ricettiva.

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

	N. DI INTERVENTI INTEGRATIVI SALARIALI				U.L.A. 12 mesi precedenti invio dell'istanza	INCREMENTO OCCUPAZIONALE A REGIME
	C.I.G. ORDINARIA	C.I.G. STRAORDINARIA	MOBILITA'	NESSUN TIPO DI INTERVENTO INTEGRATIVO SALARIALE		
2010	=	=	=	=	0	+ 2
2011	=	=	=	=		
2012	=	=	=	=		

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

numero addetti	PIANO DELLE ASSUNZIONI			INCREMENTO A REGIME (2019)
	2016	2017	2018	
dirigenti	0	0	0	0
impiegati	0	0	1	+ 1
operai	0	0	1	+ 1
stagionali	0	0	0	0
Atipici	0	0	0	0
Totale diretti di produzione	0	0	2	+ 2

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

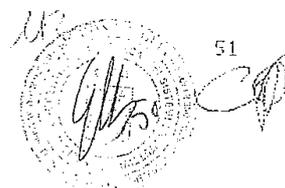
- n. 1 impiegato con funzione di capo ricevimento;
- n. 1 operaio donna con funzione di governante.

Ai sensi della lettera i), comma 5, art. 17 dell'Avviso Pubblico, il livello occupazionale, pari a 2 ULA, dovrà essere mantenuto almeno per i 3 esercizi successivi a quello di entrata a regime. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il rapporto tra l'incremento a regime del numero di occupati previsto ed il programma di investimenti ammissibile sia sufficiente per esprimere un giudizio positivo circa l'impatto occupazionale sul territorio.

S.C. Engineering S.r.l.

Il soggetto proponente, in sede di presentazione del progetto definitivo, dichiara di voler procedere nel corso della realizzazione dell'investimento all'assunzione di n. 2,8 dipendenti. In sede di progetto di massima, l'impresa aveva dichiarato di voler procedere all'assunzione di n. 4 nuove ULA. A tal proposito, l'impresa dichiara che sono state effettuate delle valutazioni sulla effettiva esigenza di manodopera in considerazione del numero di posti letto.

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

A corredo del progetto definitivo, il Soggetto proponente ha prodotto una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui dichiara che il numero dei dipendenti nei dodici mesi precedenti la data di presentazione dell'istanza di accesso è pari a 4,5 e che l'impresa non ha fatto ricorso negli anni 2010, 2011 e 2012 ad interventi salariali integrativi.

La verifica del Libro unico del lavoro conferma che il livello ULA nei dodici mesi precedenti l'invio dell'istanza di accesso, è pari a 4,50 ULA.

	N. DI INTERVENTI INTEGRATIVI SALARIALI				U.L.A. 12 mesi precedenti invio dell'istanza	INCREMENTO OCCUPAZIONALE A REGIME
	C.I.G. ORDINARIA	C.I.G. STRAORDINARIA	MOBILITA'	NESSUN TIPO DI INTERVENTO INTEGRATIVO SALARIALE		
2010	=	=	=	=	4,5	+ 2,8
2011	=	=	=	=		
2012	=	=	=	=		

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

numero addetti	PIANO DELLE ASSUNZIONI			INCREMENTO A REGIME
	2016	2017	2018	
dirigenti	0	0	0	0
impiegati	0	0	2	+ 2
operai	0	0	0,8	+ 0,8
stagionali	0	0	0	0
Atipici	0	0	0	0
Totale diretti di produzione	0	0	2,8	+2,8

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

- n. 2 impiegati (di cui n. 1 donna) addetti all'area reception (n. 1 capo ricevimento e n. 1 receptionist);
- n. 0,8 operai con mansioni di addetto alle pulizie/governante.

Ai sensi della lettera i), comma 5, art. 17 dell'Avviso Pubblico, il livello occupazionale, pari a 7,3 ULA, dovrà essere mantenuto almeno per i 3 esercizi successivi a quello di entrata a regime.

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

12. Ricadute dell'iniziativa sul territorio

ADG Investimenti S.r.l.

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

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

S.C. Engineering S.r.l.

Il soggetto proponente dichiara che il programma di investimenti proposto, consistente nella riqualificazione e rifunzionalizzazione a struttura ricettiva di una masseria attualmente in stato di totale degrado, potrà riqualificare l'offerta turistica dell'area di riferimento, contribuendo a dare lustro ad un'area periferica ma in forte espansione, con effetti positivi sull'intera economia locale.

13. Coerenza tra dimensione del beneficiario e dimensione del progetto di investimentoADG Investimenti S.r.l.

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

S.C. Engineering S.r.l.

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

14. Rispetto delle prescrizioni effettuate in sede di ammissione alla fase istruttoriaADG Investimenti S.r.l.

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

Inoltre, la medesima Autorità Ambientale rileva la necessità di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica, già segnalata nella scheda di valutazione trasmessa con nota AOO_089 n. 5374 del 21/4/2015.

A seguito dell'invio del Permesso di Costruire n. 2012-P-061 del 27/11/2014, che cita il parere paesaggistico favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio, l'Autorità Ambientale, con nota prot. n. AOO_089/4892 del 18/05/2017, ha preso atto del permesso di costruire "in cui sono esaminati dall'Autorità Competente - Comune di Ostuni gli aspetti paesaggistici".

Pertanto, la prescrizione formulata dall'Autorità Ambientale può ritenersi superata:

L'impresa doveva, altresì, produrre cronoprogramma aggiornato: in sede di presentazione del progetto definitivo, l'impresa ADG Investimenti S.r.l. ha prodotto nuovo cronoprogramma relativo all'investimento da realizzare.

Inoltre, l'impresa ADG Investimenti S.r.l. doveva effettuare un apporto di mezzi propri tale da garantire la positività del Criterio di selezione 2 - Coerenza dimensionale. In sede di progetto definitivo, l'impresa ha previsto un apporto di mezzi propri per € 1.050.000,00 supportato da verbale di assemblea del 05/06/2017, prodotto in seguito a richiesta di integrazioni, tale da garantire la positività del Criterio di selezione 2.

S.C. Engineering S.r.l.

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

sviluppo

Official stamp of the Consorzio Turismo in Puglia, dated 25/07/2017, with handwritten signatures and initials.

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

documentazione attestante la riconducibilità dell'intervento proposto alla tipologia prevista dall'art. 41, comma 1, lettera a), della L.R. n. 11/1999 ("residenze turistiche o residence").
In sede di progetto definitivo, l'impresa ha prodotto:

- copia della proposta irrevocabile del 23 novembre 2015, sottoscritta con l'impresa Valorizzazioni Immobiliari S.p.A. in liquidazione ed accettata dalla S.C. Engineering in data 29/12/2015, per l'acquisto delle unità immobiliari ubicate in Gallipoli (Le), Località Perez". La proposta di acquisto risulta registrata in Siena in data 07/01/2016 al n. 26 - serie 3;
- copia del contratto di comodato gratuito del 05/08/2016, registrato in data 09/08/2016, sottoscritto tra l'impresa proprietaria dell'immobile Valorizzazioni Immobiliari S.p.A. in liquidazione e la S.C. Engineering S.r.l., relativo al complesso immobiliare composto da n. 12 unità immobiliari e terreni, ubicato in Gallipoli, loc. Perez, censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 11 - p.lla 161, sub. da 1 a 12 ed al Catasto Terreni al foglio n. 11 - p.lle 164-205-208-210-212 e foglio n. 12 - p.lle 52-57-59. Il contratto di comodato ha validità dalla data di sottoscrizione del medesimo e sino alla data di sottoscrizione del contratto di compravendita definitivo.

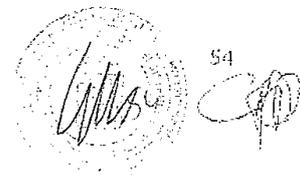
Relativamente alla riconducibilità dell'intervento proposto alla tipologia prevista dall'art. 41, comma 1, lettera a), della L.R. n. 11/1999 ("residenze turistiche o residence"), l'impresa ha prodotto una DSAN del 03/06/2016 a firma del legale rappresentante, il quale attesta che l'intervento prevede la realizzazione di n. 12 unità abitative dotate di autonomo servizio di cucina e, precisamente, n. 8 dotate di armadiatura con all'interno il piano cottura e n. 4 dotate di blocco cucina e attrezzature.

Inoltre, l'impresa S.C. Engineering S.r.l. doveva produrre una perizia di stima giurata attestante il valore del suolo aziendale distinto da quello dell'immobile, redatta da tecnico abilitato ed iscritto ad albo professionale, in possesso di requisiti di terzietà ed in assenza di rapporti di cointeressenza rispetto al soggetto proponente.

L'impresa ha recepito la prescrizione in quanto è stata prodotta copia della perizia di stima giurata in data 15/01/2016 presso Tribunale di Lecce, a firma del Geom. Andrea Buccarella attestante il valore del suolo aziendale distinto da quello dell'immobile.

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

Infine, l'impresa doveva produrre cronoprogramma aggiornato: in sede di presentazione del progetto definitivo, l'impresa SC Engineering S.r.l. ha prodotto nuovo cronoprogramma relativo all'investimento da realizzare.



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

15. Indicazioni/prescrizioni per fase successiva

A.D.G. Investimenti S.r.l.

Al fini della Conferma della positività del criterio di selezione 2 (Coerenza tra dimensione del beneficiario e dimensione del progetto), di cui all'art. 12 dell'Avviso, è considerato che l'investimento ammissibile è pari ad € 1.169.211,30, l'impresa dovrà effettuare un versamento di mezzi propri tale da garantire la positività del criterio di selezione 2, essendo condizione necessaria per la conferma dell'ammissibilità del progetto di massima approvato con DGR n. 1991 del 03/11/2015.

L'Autorità Ambientale, nel prendere atto del recepimento all'interno degli elaborati progettuali delle prescrizioni formulate in sede di Parere di Sostenibilità Ambientale, ritiene di poter esprimere parere positivo a condizione che siano effettivamente attuati tutti gli accorgimenti descritti nella documentazione presentata e di seguito sinteticamente richiamati:

- raggiungimento del livello 2 del "sistema" di certificazione di sostenibilità per gli edifici residenziali" (L.R. n.13/2008), conseguimento dell'attestazione di certificazione energetica con almeno classe B e la qualità prestazionale per il raffrescamento almeno pari a "III" come definite dagli allegati al decreto del ministero dello sviluppo economico del 26 giugno 2009;
- realizzazione dell'impianto solare termico;
- realizzazione dell'impianto fotovoltaico;
- utilizzo di sistema di illuminazione esclusivamente con lampade a LED;
- recupero e utilizzo delle acque meteoriche e acque grigie per usi non potabili;
- realizzazione dell'impianto idrico - fognario come rete "duale";
- utilizzo di materiali e tecniche della tradizione locale;
- utilizzo di essenze autoctone sia arboree che arbustive;
- dotazione di biciclette per favorire la mobilità sostenibile.

Le prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale saranno inserite tra gli obblighi del Disciplinare.

S.C. Engineering S.r.l.

L'Autorità Ambientale, nel prendere atto del recepimento all'interno degli elaborati progettuali delle prescrizioni formulate in sede di Parere di Sostenibilità Ambientale, ritiene di poter esprimere parere positivo a condizione che siano effettivamente attuati tutti gli accorgimenti descritti nella documentazione presentata e di seguito sinteticamente richiamati:

- raggiungimento del livello 2 del "sistema di certificazione di sostenibilità per gli edifici residenziali" (L.R. n.13/2008), conseguimento dell'attestazione di certificazione energetica con almeno classe B e la qualità prestazionale per il raffrescamento almeno pari a "III" come definite dagli allegati al decreto del ministero dello sviluppo economico del 26 giugno 2009;
- sistema di coibentazione degli elementi verticali e orizzontali della struttura con pannelli in fibra di legno;
- posa di infissi con telaio in legno duro e doppio vetro camera basso emissivo;
- realizzazione dell'impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore;
- realizzazione dell'impianto solare termico;

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

- realizzazione dell'impianto fotovoltaico;
- realizzazione dell'impianto di gestione automatica delle presenze;
- sistemazione a verde delle aree esterne con essenze provenienti da ecotipi locali e piante da frutto autoctone;
- utilizzo di sistema di illuminazione esclusivamente con lampade a basso consumo;
- recupero e utilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili (alimentazione cassette di scarico wc e usi irrigui);
- utilizzo di materiali da costruzione originali del posto, biosostenibili, provenienti da materiali riciclati, posati in opera con tecniche costruttive tradizionali;
- collocamento di contenitori per la raccolta differenziata all'interno del locale cucina o in locali di pertinenza e in un punto visibile ed utilizzabile dalla clientela;
- dotazione di biciclette per favorire la mobilità sostenibile.

L'Autorità Ambientale auspica, in considerazione dell'avvenuta valutazione della sostenibilità dell'intervento attraverso il Protocollo ITACA 2011.

- Strutture Ricettive, il conseguimento del relativo Certificato di Sostenibilità Ambientale.

Le prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale saranno inserite tra gli obblighi del Disciplinare.

Si precisa che le spese per la realizzazione del programma di investimento da agevolare, saranno legittime solo se sostenute dopo la data di stipula del contratto di compravendita definitivo.



AM

P.I.A. TURISMO CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA PROT. N. 35

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

Soggetti realizzatori	Località	Settore di attività del progetto industriale (codice ATECO 2007)	Dimensione impresa	AULA previsto	Programma Integrato di Investimento - PIA Turismo (euro)				Totale investimenti ammessi	Periodo di realizzazione
					Attivi materiali Struttura connessa	Attivi materiali struttura ricettiva	Attivi materiali funzionali Struttura ricettiva	Acquisizione servizi di consulenza		
ADG Investimenti S.r.l.	contrada Santa Fiorina - Ostuni (Br)	55.20.51 - Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence	Piccola	+ 2		1.382.184,59			1.382.184,59	26/11/2015 - 20/04/2018
S.C. Engineering S.r.l.	via Timonasso Fiora, sn - Gallipoli (Le)	55.10 - Residenze turistico- alberghiere (struttura connessa)	Piccola	+ 2,8			1.605.471,15		1.605.471,15	26/04/2017 - 30/06/2018
TOTALE INVESTIMENTI PROGRAMMA INTEGRATO DI AGEVOLAZIONE						1.382.184,59			2.987.655,74	

La percentuale di costi riferiti alla struttura connessa è pari al 53,73%, conformemente a quanto previsto dal comma 11 dell'art. 4 dell'Avviso Pubblico e s.m. e l.



sviluppo

Handwritten signature and initials

P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

Conclusioni**ADG Investimenti S.r.l.**

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

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

Tipologia spesa	Progetto di Massima		Investimenti Proposti Ammontare (€)	Progetto Definitivo	
	Investimenti Ammessi Ammontare (€)	Agevolazioni prenotate con D.G.R. Ammontare (€)		Investimenti Ammessi Ammontare (€)	Agevolazioni Concedibili Ammontare (€)
Studi e progettazione ingegneristica e direzione lavori	50.000,00	22.500,00	50.000,00	50.000,00	19.033,10
Suolo aziendale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	868.164,00	390.673,60	1.253.234,5	1.091.658,90	415.553,01
Attrezzature, macchinari, impianti	251.047,30	112.971,28	247.846,69	240.525,69	91.558,97
Acquisizione di servizi di consulenza e partecipazione a fiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE	1.169.211,30	526.145,08	1.551.080,84	1.382.184,59	526.145,08

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

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

- € 161.575,25 riferiti alla categoria di spesa "Opere murarie e assimilate" per congruità di costi tramite l'applicazione delle tariffe massime previste dalla Regione Puglia;
- € 7.321,00 riferiti all'acquisto di hardware e software in quanto sulla base del preventivo di spesa presentato dall'impresa non è possibile determinare l'imponibile.

La somma degli investimenti complessivamente accertata, pari ad € 1.382.184,59, è comunque superiore al totale degli investimenti ritenuti ammissibili con DGR n. 1991 del 03/11/2015.

Pertanto, relativamente al programma di investimenti proposto dall'impresa ADG Investimenti S.r.l., si precisa che le agevolazioni saranno calcolate su un investimento di € 1.169.211,30, corrispondente all'importo dell'investimento ammissibile con DGR n. 1991 del 03/11/2015.

S.C. Engineering S.r.l.

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

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

Tipologia spesa	Progetto di Massima		Investimenti Proposti Ammontare (€)	Progetto Definitivo	
	Investimenti Ammessi Ammontare (€)	Agevolazioni prenotate con D.G.R. Ammontare (€)		Investimenti Ammessi Ammontare (€)	Agevolazioni Concedibili Ammontare (€)
Studi e progettazione ingegneristica e	80.000,00	36.000,00	80.000,00	80.000,00	36.000,00

sviluppo



P.I.A. TURISMO

CONSORZIO TURISMO IN PUGLIA

PROT. N. 35

direzione lavori					
Suolo aziendale	0,00	0,00	170.578,25	11.972,00	5.387,40
Opere murarie e assimilate	1.512.108,68	680.448,91	1.509.071,76	1.383.149,15	622.417,12
Attrezzature, macchinari, impianti	297.891,32	134.051,09	130.350,00	130.350,00	58.657,50
Acquisizione di servizi di consulenza e partecipazione a fiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE	1.890.000,00	850.500,00	1.890.000,01	1.605.471,15	722.462,02

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

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

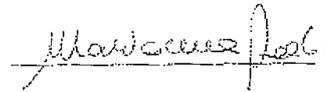
- € 158.606,25 riferiti alla categoria "Suolo aziendale e sue sistemazioni", per coerenza;
- € 125.922,61 riferiti alla categoria di spesa "Opere murarie e assimilate" per congruità dei costi tramite l'applicazione delle tariffe massime previste dalla Regione Puglia.

Infine, si fa presente che la copertura finanziaria delle agevolazioni concedibili è a valere su risorse PAC.

Modugno, 21/06/2017

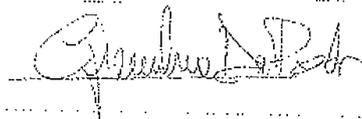
Il Valutatore

Marianna Raolii



Il Responsabile di Commessa

Gianluca De Paola



Visto

Il Program Manager dell'Area.....

Sviluppo del sistema regionale e dei settori strategici

Donatella Toni



IL PRESENTE ALLEGATO
E' COMPOSTO DA60..... FOGLI

LA DIRIGENTE
(www. Ciama Elisa Berlusconi)



sviluppo

