

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 ottobre 2017, n. 1617

PORPUGLIA FESR 2014/2020 - Regolamento generale dei regimi di aiuto in esenzione n. 17 del 30 settembre 2014 - Titolo II – Capo 5 “Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per programmi integrati di agevolazione – PIA Turismo” – Determinazione n. 796/2015 e s.m.e.i. – Delibera di indirizzo relativa al progetto definitivo del Soggetto Proponente: LA PINETA S.R.L.. – Codice progetto: 8CJJUN3.

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

Visti che:

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

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

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

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

in data 25 luglio 2013 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma Quadro Rafforzato “Sviluppo Locale” per un ammontare di risorse pari ad € 586.200.000,00 prevedendo, nell'allegato 1 “Programma degli interventi immediatamente cantierabili”, tra le azioni a sostegno dello sviluppo della competitività - Aiuti agli investimenti di grandi, medie, piccole e micro imprese, l'operazione denominata “Contratti di Programma Turismo”, a cui sono stati destinati € 5.000.000,00 e “PIA Turismo” a cui sono destinati € 29.000.000,00;

la Delibera della Giunta Regionale del 21 novembre 2014, n. 2424 “Fondo per lo sviluppo e coesione 2007-2013 Accordo di Programma Quadro Rafforzato Sviluppo Locale. Rimodulazione delle risorse a seguito delle riduzioni apportate al fondo con Deliberazione CIPE n. 14/2013” pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia — n. 172 del 17/12/2014, si è stabilita la rimodulazione programmatica degli interventi inseriti nell'Accordo, sulla base dei criteri della DGR 2120 del 14/10/2014;

il Programma Operativo Regionale Puglia 2014-2020, approvato con decisione della Commissione Europea C(2015) 5854, in relazione agli obiettivi specifici indica le azioni di riferimento tra le quali l'azione 3.3 “Interventi per il sostegno agli investimenti delle imprese turistiche” obiettivo specifico 3c) “consolidare, modernizzare e diversificare i sistemi produttivi territoriali” dell'Asse III “Competitività delle Piccole e Medie Imprese”;

Il POR Puglia 2014-2020 rappresenta lo strumento regionale di programmazione pluriennale dei Fondi Strutturali, per il periodo compreso tra 01/01/2014 e il 31/12/2020;

l'operazione viene selezionata sulla base di criteri e procedure di selezione attualmente in vigore per il sostegno del FESR. In caso di rendicontazione a valere sul POR PUGLIA 2014-2020, metodi e criteri utilizzati per la selezione di questa operazione saranno sottoposti all'approvazione del Comitato di Sorveglianza del Programma (Articolo 110 (2), lett. (a) e Articolo 125 (3) lett. (a) del Regolamento N° 1303/2013 del Parlamento

europeo e del Consiglio. Quest'ultimo confermerà che i criteri e la metodologia adottata dall'AdG garantiscono che le operazioni selezionate contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi specifici e dei risultati attesi del POR adottato;

è stata sottoposta al Comitato di Sorveglianza del Programma Operativo 2014 — 2020 nella seduta del 11 marzo 2016, il quale ha confermato che i criteri e la metodologia adottata dall'AdG garantiscono che le operazioni selezionate contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi specifici e dei risultati attesi del POR adottato;

l'attivazione di detto intervento ha consentito di accelerare l'impiego delle risorse destinate alle medesime finalità dal Fondo di Sviluppo e Coesione e dal nuovo ciclo di programmazione 2014-2020, e, contestualmente, di evitare soluzioni di continuità nella messa a disposizione del sistema produttivo regionale di un appropriato insieme di regimi di aiuto;

Visto altresì che:

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

con DGR n. 2445 del 21/11/2014 la Regione Puglia ha designato Puglia Sviluppo SpA quale Soggetto intermedio per l'attuazione degli aiuti di cui al Titolo II *“Aiuti a finalità regionale”* del Regolamento Regionale n. 17 del 30/09/2014, a norma dell'art. 6, comma 7 del medesimo e dell'art. 123, paragrafo 6 del Regolamento (UE) n. 1303/2013 e che alla stessa, nell'ambito del ciclo di programmazione 2007-2013, sono stati affidati compiti e funzioni di soggetto intermedio ai sensi dell'art. 42 del Regolamento (CE) 1083/2006, della stessa tipologia di quelli previsti dal Titolo II del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014;

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

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

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

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

con DGR. n. 1855 del 30.11.2016, la Giunta Regionale:

- ha apportato la variazione al Bilancio Pluriennale 2016-2018, al Documento Tecnico di Accompagnamento e al Bilancio Gestionale approvato con DGR. n. 159 del 23.02.2016, ai sensi dell'art. 51, comma 2) lett. a) del D.lgs. n. 118/2011;
- ha autorizzato il Responsabile delle Azioni 1.1, 1.2, 3.1, 3.3, 3.6, 4.2 nell'ambito del FESR, ad operare sui capitoli di spesa del Bilancio regionale di cui alla copertura finanziaria del presente provvedimento, la cui titolarità è in capo al Dirigente della Sezione Programmazione Unitaria;

con DGR n. 477 del 28.03.17 di ulteriore variazione al Bilancio di Previsione 2017-2019 inerente il POR PUGLIA 2014-2020 — Assi I — III, è stata autorizzata la Dirigente della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi ad operare, per gli importi oggetto della variazione, sui capitoli di spesa dell'azione 3.5 di competenza della Sezione Internazionalizzazione, delle azioni 1.3 e 3.7 di competenza della Sezione Ricerca Innovazione e Capacità Istituzionale e delegata alla firma dei provvedimenti consequenziali.

Considerato che:

l'istanza di accesso avanzata dall'impresa La Pineta S.r.l., trasmessa telematicamente in data 19 giugno 2015, è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 556 del 22/03/2016;

con nota del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO_158/0002627 del 23/03/2016, trasmessa a mezzo PEC all'impresa in pari data, è stato comunicata l'ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo;

la proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 20 maggio 2016 nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento ovvero entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo (23/03/2016).

Rilevato che:

Puglia Sviluppo S.p.A., con nota del 03.08.2017 prot. 7904/U, acquisita agli atti in data 04/08/2017 prot. n. AOO_158/6379, ha:

- comunicato di aver proceduto alla verifica di ammissibilità del progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **La Pineta S.r.l. (codice progetto 80JUN3)**, così come previsto dall'art. 11 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015. Dette verifiche si sono concluse con esito positivo;
- trasmesso la relazione istruttoria, dalla quale si rileva che, sulla base delle verifiche effettuate e delle considerazioni esplicitate, la valutazione relativa alla ammissibilità del progetto definitivo è positiva. Di seguito, si riepilogano le voci di spesa ritenute ammissibili e le relative agevolazioni concedibili:

SINTESI INVESTIMENTI LA PINETA SRL			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	60.000,00	52.173,91	23.478,26
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	113.000,00	113.000,00	50.850,00
Suolo aziendale	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	4.173.249,46	3.575.729,56	1.609.078,30
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	1.494.716,43	1.387.224,43	624.250,99
TOTALE ATTIVI MATERIALI	5.840.965,89	5.128.127,90	2.307.657,55
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	5.840.965,89.	5.128.127,90	2.307.657,55 (azione 3.3.)

- Incremento Occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
18,67	23,18	4,51

Rilevato altresì che:

dalla suddetta relazione istruttoria emerge che l'ammontare finanziario teorico della agevolazione concedibile è pari a complessivi € 2.307.657,55 per Attivi Materiali per un investimento complessivamente ammeso pari ad € 5.128.127,90.

Tutto ciò premesso, si propone di:

- esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **La Pineta S.r.l.** con sede legale in via Braccio Martello, n. 6 - Lecce - C.F. 02152050759 - che troverà copertura sui Capitoli di spesa 1161330 — 1162330 a seguito del provvedimento di assunzione della Obbligazione Giuridicamente Vincolante da parte della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi entro il corrente esercizio finanziario;
- dare mandato alla medesima Sezione di provveder, con successivi provvedimenti dirigenziali, all'approvazione del progetto definitivo e contestuale assunzione di accertamento/obbligazione Giuridicamente Vincolante, alla concessione provvisoria delle agevolazioni, nonché alla sottoscrizione del Disciplinare

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

La copertura finanziaria degli oneri derivanti dal presente provvedimento è garantita, nell'ambito della dotazione finanziaria disponibile sui capitoli di spesa seguenti del Bilancio di Previsione 2016-2018 giusta DGR n. 1855 del 30.11.2016 e con DGR n. 477 del 28.03.2017 di ulteriore variazione al Bilancio di Previsione 2017-2019 inerente il POR PUGLIA 2014-2020, Assi I — III, con accertamento in Entrata sul Capitolo **4339010** "Trasferimenti per il POR PUGLIA 2014-2020 — Quota UE Fondo FESR" per € **1.357.445,62** = e sul **Capitolo 4339020** "Trasferimenti per il POR PUGLIA 2014-2020 — Quota Stato-MEF Fondo FESR" per € **950.211,93** = e sui seguenti capitoli di spesa:

- € **1.357.445,62** sul capitolo di spesa **1161310** "POR 2014-2020 - Fondo FESR. Azione 3.1— *Interventi per il rilancio della propensione agli investimenti del sistema produttivo. Contributi agli investimenti a altre imprese. Quota UE*" Missione - Programma - **Titolo 14.5.2 — Codice P.C. 2.03.03.03.999 — Codice Transazione Europea 3** - di cui € 678.722,81 esigibili nell'esercizio finanziario 2017 ed € 678.722,81 esigibili nell'esercizio finanziario 2018
- € **950.211,93** sul capitolo di spesa **1162310** "POR 2014-2020 - Fondo FESR. Azione 3.1 — *Interventi per il rilancio della propensione agli investimenti del sistema produttivo. Contributi agli investimenti a altre imprese. Quota STATO-MEF*" Missione - Programma - **Titolo 14.5.2 — Codice P.C. 2.03.03.03.999 — Codice Transazione Europea 4** - di cui € 475.105,96 esigibili nell'esercizio finanziario 2017 ed € 475.105,97 esigibili nell'esercizio finanziario 2018.

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

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

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 istruttoria predisposta dalla Società Puglia Sviluppo S.p.A. trasmessa con nota del 03.08.2017 prot. 7904/U, acquisita agli atti in data 04/08/2017 prot. n. AOO_158/6379, relativa all'analisi e valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa **La Pineta S.r.l.** con sede legale in via Braccio Martello, n. 6 - Lecce - C.E. 02152050759, per la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo dell'importo complessivo ammissibile di **€ 2.307.657,55** per Attivi Materiali per un investimento complessivamente ammesso pari ad **€ 5.128.127,90**, conclusasi con esito positivo 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 dell'importo complessivo ammissibile di **€ 5.128.127,90** per Attivi Materiali, comporta un onere a carico della finanza pubblica di **€ 2.307.657,55** e con la previsione di realizzare, nell'esercizio a regime, un incremento occupazionale non inferiore a n. 4,51 unità lavorative (ULA) come di seguito specificato:

SINTESI INVESTIMENTI LA PINETA SRL			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	60.000,00	52.173,91	23.478,26
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	113.000,00	113.000,00	50.850,00
Suolo aziendale	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	4.173.249,46	3.575.729,56	1.609.078,30
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	1.494.716,43	1.387.224,43	624.250,99
TOTALE ATTIVI MATERIALI	5.840.965,89	5.128.127,90	2.307.657,55
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	5.840.965,89.	5.128.127,90	2.307.657,55 (azione 3.3.)

Incremento occupazionale:

ULA NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	N. ULA NELL'ESERCIZIO A REGIME	VARIAZIONE
18,67	23,18	4,51

- di esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente La Pineta S.r.l. con sede legale in via Braccio Martello, n. 6 - Lecce - C.F. 02152050759 - che troverà copertura sui Capitoli di spesa 1161330 — 1162330 a seguito del provvedimento di assunzione della Obbligazione Giuridicamente Vincolante da parte della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi entro il corrente esercizio finanziario secondo il seguente schema:

Importo totale in Attivi Materiali	€ 2.307.657,55
Esercizio finanziario 2017	€ 1.153.828,78
Esercizio finanziario 2018	€ 1.153.828,77

- di dare mandato alla medesima Sezione di provvedere, con successivi provvedimenti dirigenziali, all'approvazione del progetto definitivo e contestuale assunzione di Obbligazione Giuridicamente Vincolante, alla concessione provvisoria delle agevolazioni, nonché alla sottoscrizione del Disciplinare;
- di stabilire in 30 giorni dalla notifica della concessione provvisoria delle agevolazioni la tempistica per la sottoscrizione del Disciplinare, ai sensi dell'art. 54 co. 2 del Regolamento Regionale n. 17 del 30.09.2014 *"Regolamento della Puglia per gli aiuti compatibili con il mercato interno ai sensi del TFU (Regolamento regionale della Puglia per gli aiuti in esenzione)";*
- di autorizzare il Dirigente di Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi a concedere eventuali proroghe al termine di cui al punto precedente in caso di motivata richiesta da parte del Soggetto Proponente;
- di dare atto che con successivi provvedimenti dirigenziali si provvederà all'adozione dell'atto di concessione provvisoria delle agevolazioni e alle eventuali liquidazioni;
- di notificare il presente provvedimento alla Società La Pineta S.r.l.;
- di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Antonio Nunziante

sviluppo

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

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

POR PUGLIA FESR 2014 – 2020

RELAZIONE ISTRUTTORIA PROGETTO DEFINITIVO

PIA TURISMO

LA PINETA S.R.L.

LA PINETA S.R.L.

Investimenti ammissibili € 5.128.127,90

Agevolazione concedibile € 2.307.657,55

Incremento ULA 4,51 ULA

Sede investimento: Melendugno – loc. Torre dell'Orso, Viale
degli Eucalipti

Codice Progetto: 8CJUN3

Protocollo istruttorio: 5

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

INDICE

PREMESSA	3
1. VERIFICA DI DECADENZA.....	4
1.1. Tempistica e modalità di Trasmissione nella Domanda.....	4
1.2. Completezza della Documentazione	4
1.3. Conclusioni	7
2. PRESENTAZIONE DELL'INIZIATIVA	7
2.1. Il Soggetto Proponente	7
2.2. Sintesi dell'iniziativa	8
2.3. Cambiabilità dell'iniziativa	13
2.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa.....	13
2.3.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa	14
2.3.3 Valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti	16
2.4. Miglioramento dell'offerta turistica territoriale verso obiettivi di	
destagionalizzazione dei flussi turistici	16
2.5. Analisi dei requisiti previsti dall'art. 4 comma 13 dell'Avviso per il miglioramento	
degli edifici	17
3. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ATTIVI MATERIALI E	
IMMATERIALI	17
3.1 Ammissibilità, pertinenza e congruità dell'investimento e delle relative spese	17
4. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ACQUISIZIONE DI	
SERVIZI DI CONSULENZA	30
5. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA.....	30
5.1 Dimensione del beneficiario	30
5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa.....	30
5.3 Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti.....	43
6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE.....	45
7. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI EFFETTUATE IN SEDE DI AMMISSIONE ALLA FASE	
ISTRUTTORIA	46
8. INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA	47
9. CONCLUSIONI.....	48
Dati negativi.....	48

sviluppo



2

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

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

Investimenti proposti	progetto definitivo (A)	investimento da istanza di accesso (B)	Differenza (A) - (B)
Attivi materiali	€ 5.840.965,89	€ 5.865.000,00	€ - 24.034,11
Investimenti in Servizi di consulenza	0,00	€ 15.000,00	€ -15.000,00
TOTALE	€ 5.840.965,89	€ 5.880.000,00	€ - 39.041,11

Relativamente all'investimento per attivi materiali, l'impresa indica in sede di sezione 2 un importo pari a quello ammesso in sede di istanza di accesso, mentre la sommatoria dei preventivi restituisce l'importo di € 5.840.965,89.

Relativamente all'intervento per Acquisizione di servizi di consulenza, l'impresa nel corso del procedimento istruttorio di verifica del progetto definitivo, comunica la rinuncia alla realizzazione.

Pertanto, rispetto all'istanza di accesso ammessa con AD n. 556 del 22/03/2016, il progetto definitivo prevede un importo dell'investimento in attivi materiali sostanzialmente coincidente con quello ammesso, atteso che la differenza riscontrata è pari a € 24.034,11, corrispondente allo 0,41% dell'investimento ammesso alla fase di presentazione del progetto definitivo.

Relativamente all'intervento per Attivi Materiali, a seguito di richiesta di integrazioni, l'impresa ha chiarito che, rispetto al progetto proposto in sede di istanza di accesso, il progetto definitivo è stato rimodulato in conseguenza delle problematiche connesse con l'intervenuto vincolo dell'area di rispetto al bosco (adiacente l'area del villaggio turistico), individuata dal PPTR della Regione Puglia. Pertanto, sono state eliminate le opere connesse con il nuovo complesso piscine, il chiosco bar, l'ampliamento del teatro all'aperto e degli spazi annessi e le opere ubicate nel locale ex ristorante della zona F10. Sulla base di quanto affermato dall'impresa, l'entità dell'investimento è rimasta sostanzialmente invariata in ragione di ulteriori opere di riqualificazione, arredo e attrezzature riferite ai fabbricati oggetto del programma di investimenti, in ragione dello standard qualitativo da raggiungere (passaggio da 3 a 4 stelle). Sinteticamente, il progetto definitivo interessa esclusivamente opere relative ai fabbricati esistenti e denominati L1, L2 (comprensivo di piano interrato), M2, M3, e M4 e non anche le spese inerenti lo spazio che attualmente ospita le piscine, le strutture sportive e quelle ricreative che, pertanto, non rientrano nel programma di investimenti PIA TURISMO proposto.

In seguito all'ottenimento del permesso di costruire, l'impresa rettifica quanto prima detto e conferma la volontà di realizzare gli interventi inerenti il nuovo complesso piscine, in quanto rientranti tra le opere autorizzate con Permesso di Costruire. L'impresa specifica, comunque, che tali interventi non sono ricompresi nel PIA turismo proposto e detta circostanza è confermata dalla documentazione preventiva di spesa, che contempla esclusivamente spese pertinenti con i fabbricati esistenti denominati Centro Servizi, L1, L2, M2, M3 ed M4.

In conclusione, rispetto all'istanza di accesso, non costituiscono oggetto del PIA turismo le opere inerenti le piscine, l'ampliamento del teatro all'aperto e degli spazi annessi.

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Il mancato intervento di queste ultime parti non pregiudica i requisiti di organicità e funzionalità dell'investimento, né l'obiettivo di miglioramento della classificazione da 3 a 4 stelle, atteso che detto miglioramento interessa le camere dei fabbricati L1 e L2.

Relativamente all'intervento per "Piano di marketing" previsto originariamente nell'ambito dell'Acquisizione di Servizi di Consulenza, in sede di progetto definitivo, a seguito di richiesta di integrazioni, l'impresa rinuncia alla realizzazione dell'intervento. Si ritiene che la circostanza non infici l'organicità e funzionalità del programma di investimenti in quanto si tratta di un intervento marginale e accessorio rispetto a quello per attivi materiali.

Relativamente all'incremento occupazionale, in sede di progetto definitivo, l'impresa prevede un incremento occupazionale di 4,51 ULA, superiore a quanto previsto in sede di istanza di accesso, in cui era prevista l'assunzione a regime di n. 1 ULA donna, così come comunicato attraverso l'invio di una nuova Sezione 6 del progetto definitivo (Dichiarazione Sostitutiva di atto notorio su "impegno occupazionale", "interventi integrativi salariali" e "relazione di sintesi su impatto occupazionale").

1. VERIFICA DI DECADENZA

1.1. Tempistica e modalità di Trasmissione della Domanda

La proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 20 maggio 2016, alle ore 17:33, nei limiti temporali definiti dalla normativa di riferimento ovvero entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di ammissione alla fase di presentazione del progetto definitivo (23/03/2016).

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa Sig. Annino Michele De Finis.

1.2. Completezza della Documentazione

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

Con nota prot. n. 1891/U del 20/02/2017, in ragione del mancato invio dei titoli abilitativi alla realizzazione delle opere previste dal PIA Turismo proposto, era stato comunicato l'avvio del procedimento di decadenza del progetto definitivo presentato, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90.

Poiché l'impresa ha inviato le proprie osservazioni in data 06/03/2017 ed in particolare, ha comunicato che il progetto era stato approvato dalla Commissione Consiliare Urbanistica del Comune di Melendugno il 03/03/2017 e che l'approvazione definitiva era all'ordine del giorno del Consiglio Comunale per il 10/03/2017, è stato ritenuto sovvertito il motivo di decadenza, tant'è, che in data 27/03/2017, è stato rilasciato il Permesso di costruire n. 45, finalizzato alla realizzazione delle opere previste dal PIA Turismo proposto. Il Permesso di costruire n. 45 del 27/03/2017 cita espressamente la Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 10/03/2017 che autorizza il rilascio del medesimo Permesso di Costruire.

Pertanto, prosegue la verifica istruttoria del progetto definitivo.

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

1.2.1 Verifica del potere di firma

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal Sig. Annino Michele De Finis, in qualità di amministratore unico come da poteri conferitogli con atto del 03/03/2005, così come risulta da visura CCIAA del 12/05/2017.

1.2.2 Definizione dei contenuti minimi del programma di investimento

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

- presupposti e obiettivi sotto il profilo economico, turistico, commerciale e finanziario. In particolare, l'impresa dichiara che l'obiettivo prioritario dell'investimento è la realizzazione di opere di miglioramento della struttura ricettiva esistente e funzionante con lo scopo di raggiungere una classificazione a 4 stelle rispetto a quella attuale a 3 stelle. Ai fini della determinazione del valore della produzione, l'impresa ha considerato un prezzo applicato per singolo posto letto sulla base dei prezzi praticati dai concorrenti nelle aree limitrofe, prevedendo un leggero incremento nel prezzo applicato a seguito dell'ammodernamento e della nuova classificazione a quattro stelle. Pertanto, l'impresa stima un valore a regime (2020) di circa 3,5 milioni di euro rispetto ai 2,5 milioni di euro registrati nell'esercizio 2015. Il valore della produzione fa riferimento all'offerta dei servizi turistici nelle varie tipologie (alloggio con pensione completa, con mezza pensione e solo pernottamento, oltre all'utilizzo degli altri servizi offerti quali bar e ristorante per i clienti).
- Il soggetto proponente, La Pineta S.r.l., è stata costituita in data 19/02/1999, è iscritta al Registro delle Imprese di Lecce dal 06/09/1999, al n. 02152050759 (PIVA 03324100753) ed ha sede legale in via Braccio Martello, n. 6, Lecce. La società, a partire dal 28/05/2013, si occupa della gestione di strutture turistiche situate nel Comune di Melendugno. In particolare, allo stato attuale, l'impresa gestisce n. 2 unità locali, come di seguito specificato:
 1. villaggio albergo, sito in via Eucalipti snc, 73026, Melendugno (Le), frazione Torre dell'Orso (unità locale interessata dalla proposta di investimenti PIA TURISMO);
 2. stabilimento balneare e bar: via Arenile sn Torre dell'Orso, 73026, Melendugno (Le).
- Il progetto descrive e dettaglia il programma di investimenti previsto, specificando le diverse voci di spesa dell'intervento per Attivi Materiali, avendo rinunciato a quello per "Acquisizione di Servizi di consulenza". Il programma di investimento complessivo proposto in sede di progetto definitivo ammonta ad € 5.840.965,89, interamente riferito ad attivi materiali. L'impresa, inoltre, specifica la propria capacità produttiva prevedendo un incremento di presenze che, abbinato ad un leggero aumento delle tariffe, consentirà un incremento del fatturato da € 2.139.260,00 (dato rilevato dall'ultimo bilancio approvato alla data di presentazione della domanda - 2014) a oltre 3 milioni di euro nell'anno a regime (2020). Infine, la conclusione del programma degli investimenti è prevista per la data del 10/05/2018.
- L'impresa ha presentato il piano finanziario di copertura degli investimenti, prevedendo un apporto di mezzi propri per € 3.240.000,00 e agevolazioni richieste per € 2.646.000,00. L'apporto di mezzi propri, superiore a quello indicato in sede di istanza di accesso (€ 3.000.000,00, corredato da apposito verbale di 15/06/2015) e supportato da apposito verbale di assemblea del 15/05/2016, consente la conferma di esito positivo del criterio di selezione n. 3 della fase di Accesso (Coerenza tra dimensione del soggetto

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

proponente e investimenti previsti). Inoltre, l'impresa ha redatto il piano finanziario contenente le previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie. L'impresa prevede di raggiungere risultati d'esercizio positivi e crescenti già dall'anno di avvio della realizzazione del programma di investimenti, trattandosi di ampliamento di struttura esistente e funzionante.

- L'impresa espone le ricadute occupazionali, prevedendo l'assunzione a regime di n. 4,51 ULA, superiore a quanto previsto in sede di istanza di accesso, in cui si indicava un incremento occupazionale n. 1 ULA.

1.2.3 Eventuale forma di associazione

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

1.2.4 Verifica di avvio del programma di investimenti

L'impresa ha dichiarato l'avvio dell'investimento in data 01/10/2016, successiva alla data di ricevimento della comunicazione di ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo (23/03/2016), coerentemente con quanto previsto dalla normativa vigente. Sulla base della documentazione presentata, non si rilevano ordini e/o conferme d'ordine inoltrate ai fornitori. Si precisa, peraltro, che il titolo abilitativo alla realizzazione delle opere previste dal programma di investimenti PIA Turismo è stato ottenuto dall'impresa in data 27/03/2017.

La conclusione dell'investimento è prevista in data 10/05/2018, con entrata a regime in data 01/05/2019, secondo il seguente cronoprogramma:

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

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

1.2.4 Verifica rispetto art. 2 dell'Avviso e art. 48 del Regolamento e delle condizioni di concessione delle premialità per le PMI in relazione all'acquisizione di servizi di consulenza Il progetto definitivo rispetta quanto previsto dall'art. 2 dell'Avviso e art. 48 del Regolamento atteso che:

- il programma di investimenti ammissibili è proposto da un'impresa singola di piccola dimensione ed è superiore al limite minimo di 1 milione di euro e inferiore al limite massimo di 20 milioni di euro;
- l'entità delle agevolazioni concedibili, pari ad € 2.307.357,55 è inferiore al limite massimo concedibile per impresa, pari a 10 milioni di euro;
- l'impresa proponente è in regime di contabilità ordinaria essendo una S.r.l.;
- l'impresa non ha richiesto la premialità in relazione agli investimenti per acquisizione di Servizi di Consulenza avendo, peraltro, rinunciato agli stessi;
- l'impresa non ha indicato la necessità di realizzazione di opere infrastrutturali.

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

1.3. Conclusioni

La verifica si conclude con esito positivo in ragione di quanto segue:

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

2. PRESENTAZIONE DELL'INIZIATIVA

2.1. Il Soggetto Proponente

La società La Pineta S.r.l. è stata costituita in data 19/02/1999, è iscritta al Registro delle Imprese di Lecce dal 06/09/1999, al n. 02152050759 (PIVA 03324100753) ed ha sede legale in via Braccio Martello, n. 6, Lecce.

Il capitale sociale della società La Pineta S.r.l. è pari ad € 17.340,00 ed è così suddiviso:

- Annino Maria De Finis: 50%;
- Antonio Pio De Finis: 50%.

Il Legale Rappresentante, nonché Amministratore Unico, è il Sig. Annino Maria De Finis, così come si evince dalla DSAN CCIAA del 20/05/2016.

La società, a partire dal 28/05/2013, si occupa della gestione di strutture turistiche situate nel comune di Melendugno. In particolare, è attiva nella gestione di n. 2 unità locali, come di seguito specificato:

1. villaggio albergo: via Eucalipti snc, 73026, Melendugno (Le) frazione: Torre dell'Orso (unità locale interessata dalla proposta di investimenti PIA TURISMO);
2. Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni: via Arenile sn Torre dell'Orso, 73026, Melendugno (Le).

La struttura ricettiva, oggetto di richiesta di agevolazione, si compone attualmente di 194 unità abitative (6 monolocali, 132 bilocali e 56 trilocali, distribuite su complessivi n. 10 corpi di fabbrica), tutte dotate di angolo cottura alimentato elettricamente per un totale di 632 posti letto. La struttura offre anche altri servizi quali chiosco bar, ristorante, anfiteatro all'aperto, piscina e attrezzature varie per il tempo libero.

Il modello organizzativo applicato è di tipo tradizionale, dove tutte le responsabilità relative alla gestione, alle scelte strategiche e le decisioni sono accentrate nella figura del rappresentante legale. Pertanto, è applicata una gerarchia piramidale al cui vertice è

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

I.A. PINETA S.r.l.

preposto solo ed unicamente l'amministratore unico. L'altro socio svolge mansioni operative di supporto, di tipo prettamente consulenziale.

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

✳ Esclusione delle condizioni relative alle imprese in difficoltà

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

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

La Pineta S.r.l. (importi in euro)	2015	2016
Patrimonio Netto	519.904,00	558.584,00
Capitale	17.340,00	17.340,00
Riserva Legale	28.438,00	31.806,00
Altre Riserve: Riserva di rivalutazione, straordinaria o facoltativa	406.757,00	470.758,00
Utili/perdite portati a nuovo	0,00	0,00
Utile/perdita dell'esercizio	67.369,00	38.952,00

Si evidenzia che l'impresa chiude gli ultimi due esercizi con un risultato netto positivo. Inoltre, l'impresa non risulta essere sottoposta a procedure di ristrutturazione del debito né sottoposta a procedure concorsuali.

2.2. Sintesi dell'iniziativa

Il programma di investimenti, inquadrabile nel codice ATECO 55.20.10 (Villaggi turistici), confermando sostanzialmente quanto esposto in sede di istanza di accesso, consiste nel miglioramento dell'attuale villaggio albergo esistente denominato Blue Area Village e prevede una serie di opere finalizzate all'innalzamento dello standard qualitativo da 3 a 4 stelle.

Originariamente, la struttura si compone di n. 194 unità abitative per n. 632 posti letto, così suddivise:

- fabbricato L1, distribuito su due piani fuori terra e composto da n. 69 unità abitative, di cui n. 3 monolocale con due posti letto e n. 66 con 3 posti letto. Le n. 69 unità sono ubicate in numero di 34 al piano terra e in numero di 35 al piano primo, le quali comprendono le unità monolocale;
- fabbricato L2, distribuito su due piani fuori terra e composto da n. 69 unità abitative, di cui n. 3 monolocale con due posti letto e n. 66 con 3 posti letto. Le n. 69 unità sono ubicate in numero di 34 al piano terra e in numero di 35 al piano primo, le quali comprendono le unità monolocale; al piano interrato sono allocati locali di servizio (deposito biancheria, altri depositi e altri vani attualmente non utilizzati);
- n. 36 unità abitative da 4 posti letto, equamente distribuite nei fabbricati con un piano fuori terra, M1, M3, M4, M5, M7 ed M8 e n. 20, anch'esse da 4 posti letto, equamente distribuite, nei fabbricati composti da un piano fuori terra, M2 ed M6.

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Le n. 194 unità abitative esistenti si compongono, pertanto, di n. 6 monolocali (fabbricati L), n. 132 bilocali (fabbricati L) e n. 56 trilocali (fabbricati M), per complessive n. 228 camere/unità e n. 632 posti letto.

Tra i fabbricati L, è collocato un Centro Servizi disposto su un piano interrato e due fuori terra, dove sono allocati i servizi generali quali hall, reception, amministrazione, locali commerciali, per uffici e per servizi connessi.

Inoltre, la struttura è composta da servizi funzionali quali un complesso piscine, un anfiteatro all'aperto, n. 3 campi da tennis, n. 2 campi di bocce, n. 1 campo di calcetto, tensostruttura con sottostanti manufatti destinati a chiosco bar, un locale ristorante. La struttura è completata, poi, da uno spazio a verde, vialetti e piazzali ed un'area destinata a parcheggio. Infine, lo spazio complessivo comprende anche un'area F10 di ampliamento, priva di alberature e vegetazione. Complessivamente l'area occupa una superficie di mq 63.367,47.

La proposta di investimento PIA TURISMO si inserisce in un più vasto programma di riqualificazione del Villaggio Albergo. A partire dal 2014, l'impresa ha sostenuto investimenti per la ristrutturazione interna e la manutenzione degli esterni per i fabbricati M1, M5, M6, M7 e M8, che non rientrano nella proposta di investimento presentata. Detto intervento ha interessato complessivamente n. 34 camere da 4 posti letto che, redistribuite, sono passate a n. 68 camere doppie, lasciando, quindi, invariato il numero di posti letto.

Pertanto, alla data di presentazione dell'istanza di accesso, la struttura ricettiva si compone di:

- n. 132 camere con n. 3 posti letto, ubicate nei fabbricati L, per complessivi n. 396 posti letto;
- n. 6 camere monolocale da n. 2 posti letto, ubicate nei fabbricati L, per complessivi n. 12 posti letto;
- n. 68 camere doppie allocate nei fabbricati M1, M5, M6, M7 e M8, per complessivi n. 136 posti letto;
- n. 22 camere da n. 4 posti letto ubicate nei fabbricati M2, M3 e M4, per complessivi n. 88 posti letto.

Complessivamente, alla data di presentazione dell'istanza di accesso, la struttura si compone di n. 228 camere/unità per n. 632 posti letto.

Le n. 228 camere sono costituite dalle n. 68 non oggetto di intervento PIA turismo e n. 160 oggetto di PIA turismo, che a seguito dell'investimento passeranno a n. 182, come meglio specificato nel seguito.

Pertanto, a seguito dell'investimento, il numero di camere/suite sarà pari a n. 250 (n. 68 già esistenti e n. 182 ottenute a seguito di investimento), per complessivi n. 494 posti letto.

La riduzione dei posti letto è dovuta agli interventi sulle unità da tre posti letto e le unità da due posti letto dei fabbricati L che passeranno rispettivamente a suite da n. 2 posti letto e camere singole da n. 1 posto letto.

Le camere/suite ottenute a seguito di programma di investimenti svilupperanno n. 358 posti letto.

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Gli interventi edilizi che riguardano il progetto definitivo PIA Turismo proposto, coerentemente con quanto proposto in sede di istanza di accesso in relazione ai fabbricati L, fabbricati M e fabbricato Centro Servizi, in dettaglio, sono i seguenti:

- **Fabbricati L1 e L2.** L'intervento prevede l'ampliamento del vano soggiorno/pranzo di tutte le n. 66 Unità Abitative Bilocale esistenti in ciascun fabbricato, al fine di consentirne la trasformazione delle stesse in complessive n. 132 suite con due posti letto ai fini del loro adeguamento allo standard della categoria di classificazione superiore (da tre stelle a quattro stelle), da realizzarsi a spese dell'ampio terrazzo di pertinenza per le attuali unità abitative del piano terra (n. 34 per ciascun fabbricato) ed a spese del terrazzino di dotazione per le attuali unità abitative del piano primo (n. 32 per ciascun fabbricato). L'incremento di superficie delle suite rappresenta un elemento caratterizzante della classificazione alberghiera. Nei fabbricati L, il progetto prevede anche l'eliminazione dell'angolo cottura nelle attuali n. 3 Unità Abitative Monolocale di ciascun fabbricato che, pertanto, saranno trasformate in camere ad 1 letto, comunque a due piazze.
- Inoltre, è previsto il montaggio di un ascensore panoramico a servizio di ciascuno dei due Fabbricati, da realizzare con castelletto metallico dotato di pareti perimetrali in cristallo trasparente e con cabina panoramica, accessibile anche ai soggetti diversamente abili, con struttura in acciaio e cristallo.
- **Fabbricato L2, piano interrato.** L'intervento prevede la ristrutturazione e l'adeguamento dei locali posti al piano interrato, attraverso:
 - il montaggio di un vano ascensore, accessibile anche ai soggetti diversamente abili, ai fini dell'accesso al piano interrato, del collegamento con il porticato del piano terra e con i percorsi del piano primo;
 - ristrutturazione interna del piano interrato del Lotto L2 – senza modifica di prospetti, sagome, volumi e superfici complessive preesistenti – per la realizzazione di:
 - sala colazione/ristorante destinata alla somministrazione interna riservata agli ospiti del Villaggio Albergo BLUE AREA, avente superficie totale di mq 788,08, dove trovano spazio:
 - una reception/ufficio di prima accoglienza;
 - due distinte aree di servizio dotate di apposite attrezzature a vista opportunamente riscaldate o refrigerate per la somministrazione assistita di primi piatti, secondi caldi, verdure e contorni, piatti freddi;
 - un angolo attrezzato per il deposito/esposizione ed il taglio del pane;
 - tavoli e sedie disposti in maniera ordinata, per un totale di 492 posti a sedere, di cui 4 riservati ai disabili su sedia a rotelle; si precisa che i posti letto complessivi della struttura, a seguito dell'investimento, saranno n. 494;
 - cucina e servizi annessi in ampio open space della superficie complessiva di mq 269,60, suddiviso in distinte aree funzionali da tramezzi aventi altezza di ml 2,00, così come di seguito dettagliate:
 - area piatti freddi, destinata alla manipolazione di prodotti come formaggi, salumi, pane e piatti freddi in genere, che non subiscono trattamenti di sanificazione;
 - area preparazione verdure, destinata alle operazioni di preparazione dei prodotti di origine vegetale da servire sia cotti che crudi;
 - area preparazione carne, dedicata alla preparazione di prodotti di origine animale da sottoporre a cottura;

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

- area preparazione pesce, dove trovano collocazione le attrezzature specifiche per la preparazione del pesce da sottoporre a cottura;
- cucina vera e propria, dove è ubicata l'area cottura, dotata di piani di lavoro, forni, cuocipasta, cucine, fry-top, friggitrice, cappe e quanto necessario per le operazioni di cottura delle derrate alimentari;
- area pasticceria;
- area laboratorio gelato;
- area pizzeria e laboratorio per la preparazione di pizze e prodotti da forno;
- tre zone lavaggio (stoviglie, bicchieri e pentole) della superficie di mq 9,85, per il lavaggio e la disinfezione sia delle stoviglie utilizzate durante le operazioni di lavorazione che delle stoviglie sporche di rientro dalla sala ristorante, con annesso deposito di materiali e prodotti per la pulizia e la disinfezione;
- office, avente superficie pari a 41,57 mq, caratterizzato da ambiente filtro destinato allo smistamento dei percorsi dei camerieri da e per la sala, dotato di idonei piani di appoggio, contenitori per stoviglie-tovagliato-vasellame ed armadi refrigerati per bevande e frutta.
- Area deposito annesso alla cucina, destinato allo stoccaggio giornaliero dei prodotti ed alimenti non deperibili.
- Area dispensa destinata allo stoccaggio giornaliero dei prodotti ed alimenti deperibili.
- Servizi del personale, in numero di 2 distinti per sesso e provvisti ciascuno di spogliatoio, n.2 antibagni con lavabo e n.2 WC con doccia e vaso igienico; detti lavabi saranno muniti di erogatori di acqua con sistema di apertura - chiusura a pedale nonché dei relativi accessori per il loro corretto utilizzo. La separazione tra WC e antibagno è a tutta altezza. I locali spogliatoio saranno dotati di armadietti per il personale del tipo a doppio scomparto e muniti di idonee griglie di areazione nella parte superiore. Ciascun spogliatoio ha una dimensione complessiva di circa 8,50 mq e sarà destinato ad accogliere un massimo di 8 unità lavorative, per un totale massimo di 16 unità lavorative distinte per sesso.
- Servizi igienici per il pubblico: a servizio della sala e con accesso attraverso un disimpegno comune, sono previsti n° 10 servizi igienici per gli avventori, di cui 5 per gli uomini, 4 per le donne ed 1 per donne/disabili, tutti idoneamente disimpegnati, pavimentati e rivestiti sulle pareti con materiale ceramico, nonché dotati di adeguato impianto di aerazione forzata, laddove non sarà possibile inserire finestrate dirette verso l'esterno.
- n. 4 camere per il personale con bagno, idoneamente disimpegnate ed accessibili dall'ampio vano scala aerato esistente. Le camere per il personale si ritengono **non ammissibili** in ragione del fatto che le stesse non contribuiscono a generare redditività per l'impresa e perchè non possono essere considerate casa del custode;
- Area lavanderia ad umido con annesso servizio igienico per il personale impiegato; tali locali saranno dotati di pavimento impermeabile e di pareti rivestite con materiale liscio e lavabile fino all'altezza di 2 metri, i pavimenti saranno forniti di scarico a chiusura idraulica, mentre i raccordi delle pareti e con il pavimento saranno arrotondati, per facilitare la pulizia e la disinfezione; le macchine lavatrici, le vasche di lavaggio e risciacquo, gli essiccatori e il reparto di stireria e riparazione, sono disposti in modo che le varie fasi del processo di lavorazione procedano in senso unico; la ventilazione naturale sarà assicurata da aperture di

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

adeguate dimensioni del vano d'ingresso; i locali saranno, comunque, dotati di un impianto di ventilazione sussidiaria forzata, con presa d'aria all'esterno e bocca di aspirazione sita in basso, in prossimità della macchina lavatrice, mediante idonei elettroaspiratori al fine di evitare che l'aria allontanata possa penetrare in ambienti vicini, anche attraverso una canna di ventilazione che sfocia oltre il livello del tetto.

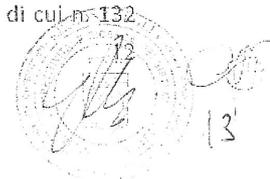
- Area deposito biancheria sporca e deposito biancheria pulita, posti in prossimità del locale lavanderia predetto.
- Locale per impianti, accessibile da un ampio disimpegno aerato raggiungibile con passo carrabile nell'ambito della viabilità interna del Villaggio-Albergo a mezzo di idonea rampa di pendenza inferiore al 20%. Tale disimpegno aerato rappresenta anche il percorso per l'ingresso in cucina delle derrate alimentari.
- **Fabbricato Centro Servizi** allocato nello spazio ricompreso tra i fabbricati L. L'intervento prevede la fornitura e il montaggio di un impianto ascensore, accessibile anche ai soggetti diversamente abili, da ubicare all'interno del vano scala esistente, al fine di rendere pienamente accessibili tutti i livelli della struttura; è prevista, inoltre, la dismissione del Locale Commerciale (Supermarket) attualmente esistente e la conseguente ristrutturazione interna per la realizzazione di n. 9 camere per il personale, con ampie finestrate di affaccio sugli spazi a cielo aperto esistenti. L'intero fabbricato è circondato da un'intercapedine aerata e fognata che si allarga in corrispondenza delle finestre e porte/finestre delle camere nei citati spazi a cielo aperto. Le n. 9 camere per il personale non sono ammissibili per le medesime ragioni innanzi evidenziate per le n. 4 camere allocate nel piano interrato del fabbricato L2.
- **Fabbricati Tipologia M**, distribuiti su un solo piano fuori terra. L'intervento prevede l'ammodernamento, l'adeguamento e la ristrutturazione interna dei fabbricati identificati come M2, M3 e M4 – attualmente composti da n. 22 unità abitative trilocali, di cui n. 12 equamente distribuite nei fabbricati M2 e M3 e n. 10 allocate nel fabbricato M2, al fine di realizzare, attraverso l'investimento previsto, n. 44 camere doppie, di cui n. 24 allocate ed equamente distribuite nei fabbricati M3 e M4 e n. 20 allocate nel fabbricato M2. Detti interventi non modificano prospetti, sagome, volumi, superfici e posti letto preesistenti.

Infine, si precisa che, a seguito dell'ottenimento del permesso di costruire, l'impresa conferma la realizzazione dei seguenti interventi già descritti in sede di istanza di accesso, sebbene i computi metrici ed i preventivi, ad eccezione della sistemazione a verde per la quale è prevista una spesa limitata, non ne contemplino voci di spesa pertinenti:

- Locale ex ristorante sito nell'area identificata F10: al fine di consentire la piena utilizzazione della struttura, è prevista la chiusura perimetrale della sala ristorante/colazione/pizzeria con strutture in lastre di Aquapanel montate a secco ed infissi in alluminio elettrocolorato; è prevista, inoltre, la realizzazione di un locale deposito a servizio della sala, accessibile sia dalla sala stessa sia dall'esterno;
- realizzazione del centro benessere e della sala convegni, all'interno del locale ex ristorante dell'area F10;
- Sistemazioni esterne varie e a verde.

In considerazione degli interventi già realizzati in precedenza e relativi a parti di immobili non interessate dal programma di investimenti proposto a valere sul PIA Turismo, il villaggio – albergo sarà composto complessivamente da n. 250 unità abitative/camere, di cui n. 132

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

suite da due posti letto (fabbricati L) e n. 118 camere (n. 6 da n. 1 posto letto nei fabbricati L e n. 112 da due posti letto nei fabbricati M) per complessivi n. 494 posti letto.

Con particolare riferimento al progetto definitivo proposto, sono previsti interventi su complessive n. 160 camere/unità abitative che, a seguito dell'investimento, diventeranno n. 182 camere/suite, di cui n. 132 unità triple che, a seguito dell'investimento, diventeranno n. 132 suites da due posti letto, n. 5 camere singole allocate nei fabbricati L e n. 22 camere allocate nei fabbricati M2, M3, e M4, che a seguito dell'investimento diventeranno n. 44 camere doppie. I posti letto interessati dal programma di investimenti PIA Turismo sono, pertanto, pari a n. 358 su un totale di n. 494. I restanti n. 136 posti letto fanno riferimento alle n. 68 camere doppie già ristrutturate dall'impresa e non oggetto del programma di investimenti proposto, in quanto allocate nei fabbricati M1, M5, M6, M7 e M8.

Si precisa che in sede di istanza di accesso, così come confermato dal tecnico progettista incaricato dall'impresa, l'impresa aveva erroneamente indicato un numero complessivo di camere ottenute a seguito di investimento pari a n. 318 per un numero complessivo di n. 632 posti letto. La discrepanza è dovuta alla circostanza per cui sono state conteggiate due volte le n. 68 camere dei fabbricati M già ristrutturate e non oggetto di PIA Turismo.

Inoltre, l'impresa dettaglia i singoli elementi che consentono l'innalzamento della classificazione della struttura da 3 a 4 stelle, sostanzialmente in coerenza con quanto previsto dalla normativa vigente in materia (L.R. n. 11/1999).

A seguito di richiesta di integrazioni, l'impresa ha comunicato la rinuncia all'intervento per Acquisizione di Servizi di Consulenza.

2.3 Cantierabilità dell'iniziativa

2.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa

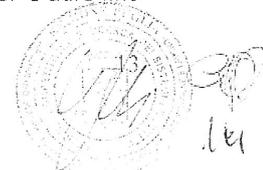
L'investimento è localizzato nel territorio della Regione Puglia e precisamente nel Comune di Melendugno, località Torre dell'Orso, via degli Eucalipti snc. L'immobile è censito in Catasto al Foglio 41 - p.lla 551 e Foglio 42 - p.lle 1111, 1398 e 1453.

In sede di istanza di accesso, l'impresa aveva dimostrato la disponibilità dell'immobile attraverso un contratto di locazione del 30/04/2013 ad uso turistico-ricettivo tra la "Serenissima - Società di Gestione del Risparmio S.P.A.", con sede in Verona alla via E. Fermi, n. 2 e "La Pineta S.r.l." con sede in Lecce alla via B. Martello, n. 6, per mano del Notaio Dott.ssa Elena Borio in Verona, REP. 11054 - RACC. 7846, con durata dal 1 aprile 2013 al 31 dicembre 2022, registrato a Verona in data 16/05/2013, n. 8942, serie 1T e trascritto a Lecce il 16/05/2013.

In sede di progetto definitivo, l'impresa ha presentato la copia del contratto di locazione ad uso turistico-ricettivo tra la società Serenissima - Società di gestione del risparmio S.p.A., con sede in Verona alla Via E. Fermi, 2 e La Pineta S.r.l." con sede in Lecce alla Via B. Martello, 6, per mano del notaio Dott.ssa Elena Borio in Verona, autenticato in data 6 marzo 2017, rep. 15.293, con durata dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2025.

Detto contratto che, pertanto, sostituisce il precedente, decorre dal 01/01/2017 e dura fino al 31 dicembre 2025.

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Inoltre, il Permesso di Costruire n. 45 del 27/03/2017 dà atto che la società La Pineta S.r.l. è affittuaria del complesso turistico oggetto di concessione edilizia.

Ai fini della realizzazione dei lavori, l'impresa ha ottenuto il Permesso di Costruire n. 45, rilasciato in data 27/03/2017. Il Permesso di Costruire è rilasciato in deroga, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 e s.m.i., alle previsioni vigenti del PRG del Comune di Melendugno. Si precisa che la deroga predetta è riferita ai parametri edilizi e non alle destinazioni urbanistiche, atteso che, già alla data di presentazione dell'istanza di accesso, l'area oggetto di intervento ricade, nell'ambito del PRG vigente di riferimento, in parte in zona D7 - TURISTICA ALBERGHIERA e parte in zona F10 - ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO.

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

In fase di istanza di accesso, l'Autorità Ambientale, in relazione al regime vincolistico insistente sull'area oggetto di investimento, segnalava la necessità di acquisizione di:

- autorizzazione paesaggistica;
- parere ex artt. 6 e 10 delle N.T.A. del P.A.I. da parte dell'Autorità di Bacino.

In sede di progetto definitivo, l'impresa ha prodotto la copia del permesso di costruire n. 45/2017, che cita espressamente l'Autorizzazione Paesaggistica n. 62 del 26/03/2012.

Relativamente al parere dell'Autorità di Bacino, l'impresa ha prodotto la copia della comunicazione acquisita con prot. n. 5058 del 27/02/2017, indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Melendugno ed all'Autorità di Bacino, con cui comunica che "a seguito degli approfondimenti condotti non si è provveduto ad incaricare alcun professionista per la redazione dello studio di compatibilità idraulica, demandando quindi all'ufficio tecnico comunale di esprimersi in merito così come previsto dalla L.R. n. 19/2013 [...]". Come innanzi detto, in data 27/03/2017, il Comune di Melendugno ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 45 per le opere previste dal PIA Turismo proposto.

2.3.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa

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

Relativamente a:

1. soluzioni impiantistiche che consentano di ridurre i carichi inquinanti provenienti da insediamenti anche non connessi alle reti idriche e fognarie;
2. Piantumazioni con specie poco idroesigenti laddove non vi siano adeguati volumi di acque non potabili a disposizione;
3. uso di scarichi a portata ridotta e getti d'acqua regolabili e con limitatore di flusso;
4. Ricorso alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree trattate (ripristino della naturalità, mantenimento della biodiversità, ecc.);
5. AUDIT energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia;
6. Massimizzazione del riuso in loco degli inerti e, ove applicabili, adottare tecnologie a scavi minimi a basso impatto ambientale che garantiscano la minore produzione di inerti per unità di intervento;
7. Massimizzazione dell'utilizzo di inerti da filiera corta o provenienti da riutilizzo o riciclo,

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

L'impresa conferma il rispetto e l'attuazione di quanto previsto. In particolare,

1. e 3. L'impresa afferma che, stante la difficoltà ad implementare impianti distinti tra rete acque nere e rete acque grigie, atteso che la struttura risulta essere esistente e che già si realizza anche il parziale recupero delle acque meteoriche a fini irrigui, non è possibile adottare soluzioni impiantistiche particolarmente spinte verso la ricerca dell'ottimizzazione dei consumi e dell'abbattimento dei carichi inquinanti. Tuttavia, l'utilizzo, per l'intera struttura, di rubinetterie del tipo di ultima generazione a flusso ridotto controllato, finalizzati alla diminuzione degli sprechi di acqua potabile, e di sciacquoni di tutti i wc con cassette a parete tipo Geberit a doppio pulsante, è possibile ridurre i flussi d'acqua efficientando, pertanto, il processo depurativo. Inoltre, l'esteso utilizzo di collettori solari per la produzione di acqua sanitaria consentirà di non utilizzare fonti fossili per la produzione dell'energia necessaria al riscaldamento della stessa, riducendo in questo modo anche le emissioni in atmosfera.
2. e 4. L'impresa afferma che il progetto migliora il contesto paesaggistico attraverso un programma di piantumazioni e tipizzazioni arbustive di tipo mediterraneo, integrato nel complesso edilizio esistente attraverso l'utilizzo di specie autoctone di varia tipologia, favorendo la biodiversità dei luoghi. In dettaglio, è prevista l'integrazione di porzioni delle superfici a verde delle aree attorno ai fabbricati con significative integrazioni ed aumenti delle piantumazioni esistenti. Le essenze previste sono pinus pinea, quercus ilex, cercis siliquatum e altre essenze tipiche dell'ambiente mediterraneo. Infine, nel progetto si prevede un aumento generale delle aree a verde.
5. L'impresa ha prodotto il documento "AUDIT Energetico" del 18/10/2016 a firma dell'Ing. Fausto Guglielmo;
6. e 7. L'impresa afferma che la proposta progettuale sarà tesa verso l'utilizzo di materiali locali e ad alta sostenibilità ambientale, preferendo, ad esempio i paramenti lapidei naturali provenienti dalle vicine cave di Cursi e/o Melpignano e isolanti termici di tipo naturale ad alta possibilità di riciclo e riutilizzo (granelli di argilla sciolta senza impasto cementizio in copertura e pannelli di sughero per abbattimento termoacustico indoor per gli orizzontamenti verticali).

Inoltre, al fine di incrementare la sostenibilità ambientale dell'iniziativa:

- in relazione all'impianto di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili sulle coperture della struttura ricettiva (solare-termico per la produzione di acqua calda sanitaria e/o fotovoltaico per la produzione di energia elettrica), l'impresa, come innanzi riportato, afferma che il progetto prevede un esteso utilizzo di collettori solari per la produzione di acqua sanitaria che consentirà di non utilizzare fonti fossili per la produzione dell'energia necessaria al riscaldamento della stessa;
- in relazione al sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per l'approvvigionamento idrico per gli usi non potabili (ad esempio per i sistemi di climatizzazione, a scopo irriguo, per l'alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., etc.), nell'ambito del computo metrico presentato si rileva la spesa finalizzata alla realizzazione dell'impianto di raccolta e adduzione delle acque meteoriche;
- in relazione all'uso prevalente di materiali (per le opere edilizie e per gli arredi) orientati alla sostenibilità ambientale, riconducibili, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alle seguenti categorie:
 - siano naturali e tipici della tradizione locale;

sviluppo



15
16

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

- siano ecologicamente compatibili, ovvero provengano da materie prime rinnovabili, e/o a basso contenuto energetico per la loro estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento;
- siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili;
- siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
- rispettino il benessere e la salute degli abitanti,

l'impresa afferma che saranno utilizzati, come innanzi già rilevato, paramenti lapidei naturali provenienti dalle vicine cave di Cursi e/o Melpignano e isolanti termici di tipo naturale ad alta possibilità di riciclo e riutilizzo (granelli di argilla sciolta senza impasto cementizio in copertura e pannelli di sughero per abbattimento termoacustico indoor per gli orizzontamenti verticali). Le vernici saranno di tipo all'acqua, senza utilizzo di solventi o prodotti derivanti dal petrolio. Gli arredi saranno in legno, anche di tipo riciclato (truciolare impiallacciato), al fine di ridurre al massimo l'utilizzo di nuove essenze. Gli intonaci esterni ed interni saranno di tipo tradizionale a base di malta di calce, senza utilizzo di prodotti derivanti da processi produttivi industriali e trasportati da grande distanza in loco.

Infine, in relazione al recepimento dei criteri T02 e T05 (campo "trasporti" della Sezione 5a), in sede di gestione della struttura ricettiva, devono essere messi a disposizione degli ospiti mezzi a basso impatto ambientale (navette, mezzi elettrici, biciclette, etc.) per gli spostamenti urbani e verso le principali attrazioni turistiche dell'entroterra. A riguardo, tale prescrizione, così come tutte le indicazioni di carattere ambientale, sarà inserita tra gli obblighi del Disciplinare.

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

2.3.3 Valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti

L'iniziativa proposta, finalizzata al miglioramento qualitativo del villaggio turistico esistente attraverso il passaggio da una classificazione a 3 stelle ad una a 4 stelle, renderà la struttura maggiormente attrattiva verso un target di clientela medio/alto. Inoltre, un flusso turistico di fascia più alta può avere ripercussioni positive anche in relazione alle altre attività del luogo, in ragione di una capacità di spesa da parte della clientela più elevata.

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

Il programma di investimenti proposto dall'impresa La Pineta S.r.l. mira alla destagionalizzazione dei flussi turistici puntando sull'incremento di arrivi stranieri nei mesi non prettamente estivi, allungando, pertanto, il funzionamento della struttura ricettiva. In particolare, l'impresa prevede un'apertura da maggio a settembre rispetto al periodo ante investimento maggio - agosto.

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

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

L'impresa La Pineta s.r.l. adeguerà la struttura a quanto previsto dal protocollo ITACA – strutture ricettive, al fine di:

- conseguire il livello 2 del sistema di certificazione di sostenibilità di cui al Disciplinary tecnico previsto dalla L.R. 13/2008;
- ottenere l'attestato di certificazione energetica con almeno classe B;
- conseguire una qualità prestazionale per il raffrescamento (come definita dagli allegati al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009) almeno di classe III.

In particolare, l'impresa ha prodotto una relazione a firma dell'Ing. Antonio Cioffi che descrive le caratteristiche di progetto tese al raggiungimento degli obiettivi sopra riportati.

In sintesi, l'obiettivo è perseguito attraverso la realizzazione di cappotto sulle murature perimetrali delle camere dei fabbricati L1-L2-M2-M3-M4, con pannello coibentato da cm 10 tipo lastra per isolamento termico in EPS. L'impresa afferma che il tipo di lastra e lo spessore da utilizzare saranno scelti in base alle esigenze di isolamento termico e, comunque, in osservanza alla legislazione vigente di cui al D.lgs. n°192/2005 e D.lgs. n° 311/2007. Le lastre per isolamento termico in EPS saranno fornite in imballi di polietilene.

Il punteggio raggiungibile con gli interventi e le caratteristiche proposte dal progetto è pari a 2,26, superiore al livello minimo previsto dall'Avviso, pari a 2.

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

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

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

Gli investimenti in attivi materiali proposti dall'impresa, sulla base dei computi metrici e preventivi presentati, riguardano la realizzazione di opere di ristrutturazione interna e riqualificazione dei fabbricati esistenti, con modesti ampliamenti contenuti entro la sagoma dei fabbricati medesimi, questi ultimi realizzati a suo tempo con sistema di costruzione tradizionale, avente struttura portante intelaiata in c.a. o in muratura portante di blocchi di calcestruzzo vibrocompresso, con solai di interpiano e terminali del tipo laterocementizio in travetti paralleli di c.a.p. e volterrane di argilla. Strutture metalliche leggere di copertura esterna completano le dotazioni del Fabbricato Servizi e del Fabbricato attualmente utilizzato come Ristorante, mentre un sistema di pergole in legno assicura idoneo ombreggiamento ai terrazzini di pertinenza delle varie camere/unità abitative del complesso turistico, con particolare riferimento ai Fabbricati dei Lotti L e M.

Le opere di redistribuzione interna e di lieve ampliamento esterno previste dal progetto saranno realizzate con tecnologia "a secco", con l'impiego di tramezzi e/o nuovi muri di tamponamento in lastre di gesso rivestito di vario tipo, montate su struttura metallica con interposti idonei strati di materiale isolante.

L'intervento è completato dall'acquisto di attrezzature per cucina, sala ristorante, e arredi per camere e per ristorante.

Di seguito si riporta l'articolazione del programma di investimenti proposto dall'impresa La Pineta S.r.l.:

sviluppo



18

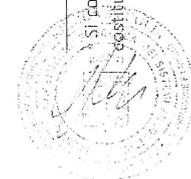
Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

QUESTIONARI INDAGATORI SOTTOSCRITTI
DALLA PINETA S.r.l.

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	REF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE RICLASSIFICATO (€)	NOTE DI IRAMMISSIBILITÀ
STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ						
Studi preliminari di fattibilità	60.000,00	Gest Italia S.r.l. del 18/06/2015	no	no	52.173,91	non ammissibilità
TOTALE STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITÀ						
PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI (prev. arch. Antonio Cioffi)						
Progettazione ingegneristica	50.000,00	Arch. Antonio Cioffi del 22/10/2016	no	no	50.000,00	
direzione lavori	63.000,00				63.000,00	
TOTALE PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI						
SUOLO AZIENDALE						
OPERE MURARIE E ASSIMILATE						
Opere Edil. Fabbricati M. (n. 44 Camere)	113.000,00	Preventivo Timar S.r.l. del 31/01/2017, integrato da computo metrico del 31/03/2017	no	no	113.000,00	
	0,00				0,00	

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



sviluppo

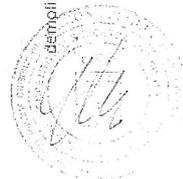
18

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

INVESTIMENTI PUBBLICI REGIONALI
LA PINETA S.r.l.

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO)1	AMMONTARE AMMISSIBILE RICLASSIFICATO (€)	NOTE DI IMAMMISSIBILITÀ
demolizioni	20.736,80				18.622,86	congruità
intonaco	8.910,00				8.001,36	congruità
pavimentazioni	57.842,00				51.943,26	congruità
rivestimenti	38.185,03				34.290,92	congruità
battiscopa	10.126,59				9.093,83	congruità
pannelli in cartongesso	33.281,82				29.887,74	congruità
cappotto termico	61.698,08				55.406,10	congruità
pittura fotocatalitica	48.535,49				43.585,83	congruità
infissi in alluminio	46.728,00				41.962,67	congruità
porte interne	11.494,56				10.322,34	congruità
ristrutturazione tettoie	16.235,00				14.570,37	congruità
TOTALE OPERE EDILI FABBRICATI M	353.763,37				317.684,53	
		Preventivo Tinar S.r.l. del 31/03/2017, integrato da computo metrico del 31/03/2017	no	no		
OPERE EDILI FABBRICATI (M. 132 SUITE, AL. 6 CAMERE, PIANO INTERRATO L2 E CENTRO SERVIZI)						
demolizioni e rimozioni	233.216,89				209.169,37	non ammissibilità e



sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

MINISTERO DEL BENE UFFICIO REGIONALE DI BARI

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CORRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (S/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE RICLASSIFICATO (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
vespai	31.566,50				28.347,34	congruità congruità
massetti	31.883,16				25.875,54	non ammissibilità e congruità
fornitura lastre	14.364,95				12.900,01	congruità
pavimenti interni ed esterni	323.389,37				286.813,96	non ammissibilità e congruità
rivestimenti	143.781,19				136.917,09	non ammissibilità e congruità
battiscopa	28.440,38				24.881,02	non ammissibilità e congruità
pareti in cartongesso, contropereti e controsoffitti	64.628,63				51.968,56	non ammissibilità e congruità
intonaco	60.190,29				54.057,08	congruità
pittura fotocatalitica	254.588,32				225.130,13	non ammissibilità e congruità
capotto termico	383.113,20				344.043,26	congruità
infilassi in ferro, alluminio	421.397,85				378.423,64	congruità



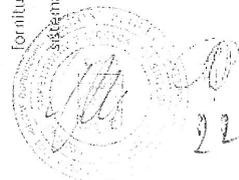
Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Impianto turistico "Pia Turismo" -
LA PINETA S.r.l.

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	REF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE RICLASSIFICATO (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITA'
portoncini	61.200,00				54.958,82	congruità
porte antincendio	6.904,50				6.200,38	congruità
infissi interni	49.430,74				43.210,59	non ammissibilità e congruità
ristrutturazione tettoie	41.350,00				37.433,12	congruità
N. 9 camere per il personale del fabbricato centro servizi	50.612,19				0,00	non ammissibilità
TOTALE OPERE EDILI FABBRICATI L	2.200.058,26				1.910.044,91	
TOTALE OPERE EDILI	2.553.821,63				2.227.731,44	
IMPIANTI GENERALI						
IMPIANTI GENERALI FABBRICATI M						
impianto di climatizzazione	79.200,00	Preventivo Timar S.r.l. del 31/01/2017, integrato da computo metrico del 31/03/2017	no	no	71.123,17	congruità
impianto idrico fognante	70.400,00				63.230,61	congruità
fornitura e posa in opera di sanitari (lavabi, bidet, vasi, piatti doccia)	62.141,18				55.804,01	congruità
sistema gestione allarme camere fabbricati M	9.460,00				8.495,27	congruità

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Prodotto e gestito da: **LA PINETA S.r.l.**

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	REF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (S/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE RICLASSIFICATO (€)	NOTE DI IRAMMISSIBILITÀ
impianto elettrico M2	44.000,00				39.512,87	congruità
impianto elettrico M3	26.400,00				23.707,72	congruità
impianto elettrico M4	26.400,00				23.707,72	congruità
TOTALE IMPIANTI GENERALI FABBRICATI	98.800,00				285.574,37	
IMPIANTI GENERALI FABBRICATI (N. 132 SUITE, N. 6 CAMERE, PIANO INTERMEDIATO IZ E CENTRO SERVIZI)		Preventivo Tumar S.r.l. del 31/01/2017, integrato da computo metrico del 31/03/2017	no	no		
impianto idrico fognante per ristorante e lavanderia	42.000,00				37.716,84	non ammissibilità e congruità
impianto idrico fognante camere	224.000,00				195.409,12	non ammissibilità e congruità
fornitura e posa in opera di sanitari (lavabi, bidet, vasi, piatti doccia)	224.800,96				197.112,51	non ammissibilità e congruità
impianto di climatizzazione	252.000,00				210.495,85	
sistema di controllo camere	30.100,00				27.090,40	
impianto elettrico L1	154.000,00				138.295,06	



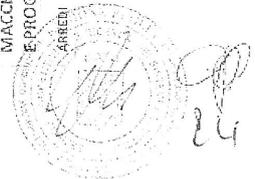
sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

PROVA DI PROVA PER VERIFICA ATTIVITÀ OPERATIVE
 LA PINETA S.r.l.

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	REF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITRICHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE RICLASSIFICATO (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
impianto elettrico L2	209.000,00				1.811.300,23	non ammissibilità e congruità
n. 9 camere per il personale	81.934,29				0,00	non ammissibilità
TOTALE IMPIANTI GENERALI FABBRICATI	1.217.835,25				987.360,01	
TOTALE IMPIANTI GENERALI	1.535.836,43				1.272.931,38	
OPERE VARIE						
n. 3 ascensori	72.000,00	CTE Elevatori S.r.l. del 12/05/2016	no	no	64.057,43	congruità
Sistemazione intercapedini	1.991,40	Preventivo Timar S.r.l. del 31/01/2017	no	no	1.788,32	congruità
Sistemazione a verde	9.600,00	integrato da computo metrico del 31/03/2017			8.620,99	congruità
TOTALE OPERE VARIE	83.591,40				75.066,74	
TOTALE OPERE MURARIE E ASSIMILATE	4.173.249,46				3.575.729,56	
MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI						
		CONTRACT	no	no		



sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

INVESTIMENTO IN IMMOBILITÀ PER IL TURISMO

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE RICLASSIFICATO (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
n. 44 armadi L 175	37.400,00	S.R.L. DEL 09/06/2017			37.400,00	
n. 136 armadi L 150	102.000,00	E LAV OUT ARMEDI DEL 20/06/2017			102.000,00	
n. 132 armadi L 140	96.360,00				96.360,00	
n. 360 sommier	48.600,00				48.600,00	
n. 338 comodini L 35	36.504,00				36.504,00	
n. 86 scrivanie L20	18.920,00				18.920,00	
n. 26 scrivanie 90	4.680,00				4.680,00	
n. 68 scrivanie 230	25.840,00				25.840,00	
n. 22 testate letto 230	5.720,00				5.720,00	
n. 158 testate letto 290	60.040,00				60.040,00	
n. 360 materassi 190x80	39.600,00				39.600,00	
n. 244 divani letto	207.400,00				207.400,00	
n. 180 specchi	21.600,00				21.600,00	
n. 698 applique interni	40.484,00				32.596,00	
n. 180 mensole	6.300,00				6.300,00	

sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

(Distribuzione gratuita) per gli utenti finali
 (Distribuzione gratuita) per gli utenti finali

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HABBO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (S/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE RICLASSIFICATO (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITA'
n. 264 poltroncine mod. giada	29.040,00				29.040,00	
n. 312 tende oscuranti	46.800,00				46.800,00	
n. 312 staffe e fissaggio tende	14.040,00				14.040,00	
n. 3000 grucce in legno	12.000,00				0,00	non ammissibilità
n. 200 copriletto matrimoniale	11.000,00				0,00	non ammissibilità
n. 400 copriletto singolo	11.200,00				0,00	non ammissibilità
n. 44 porta valigie	3.520,00				3.520,00	
n. 196 tavoli 50 cm	25.480,00				25.480,00	
n. 180 sedie per camere	21.600,00				21.600,00	
n. 450 applique esterno	24.525,00				23.762,00	non pertinenza
n. 180 set arredo esterno	71.640,00				71.640,00	
n. 180 TV 42	64.800,00				64.800,00	
n. 132 TV 32	36.960,00				36.960,00	
n. 180 frigo bar	28.800,00				28.800,00	
n. 180 cassaforti	15.300,00				15.300,00	
n. 1 scheda per camere	6.177,00				0,00	non ammissibilità
Arredi camere personale per n. 9 camere	9.900,00				0,00	non ammissibilità



sviluppo

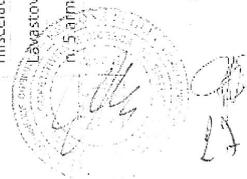
Progetto Definitiva PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

INVESTIMENTO INFRASTRUTTURALE MATERIALI
LA PINETA S.r.l.

TIPologia SPESA	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE Hanno RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE RICLASSIFICATO (€)	NOTE DI IMAMMISSIBILITA'
n. 250 tavoli base in ferro	30.000,00				0,00	ammissibilità
Totale arredi camere	1.214.230,00				1.125.302,00	
n. 800 sedie ristorante	33.600,00				15.036,00	non pertinenza
TOTALE ARREDI	1.247.830,00				1.140.338,00	
ATTREZZATURE						
ATTREZZATURE PER ZONA COTTURA, PASTICCERIA, PRODUZIONE GELATI, LAVAGGIO E CONSERVAZIONE STOVIGLIE		ZANUSSI S.p.A. DEL 17/05/2016	no	no		
Forno combi e accessori (cappa, filtro, base, kit commissione e affumicatore)	14.025,20				14.025,20	
N. 2 tavolo armadio con ripiano e porte scorrevoli	2.192,60				2.192,60	
Lavandino armadiato con 1 VASCA con GOCCIOLATOIO e accessori (sifone e miscelatore)	1.144,80				1.144,80	
tavolo su gambe con alzata 1400 mm con ripiano inferiore	403,50				403,50	
Abbattitore/congelatore 50/50KG	8.078,50				8.078,50	
Forno con vapore diretto e accessori (filtro e base aperta per supporto teglie)	7.840,00				7.840,00	
lavatoio 1 vasca gocciolatoio e accessori (ripiano inferiore, miscelatore e sifone)	895,90				895,90	
Lavastoviglie Capacità oraria 1800 piatti/100 cestelli e accessori	14.639,60				14.639,60	
n. 5 armadi per stoviglie	7.229,00				7.229,00	

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

DISPOSIZIONE REGIONALE DI AMMENDABILITÀ
 DELL'IMPASTO

Tipologia spesa	AMMONTARE PROPOSTO RICLASSIFICATO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORE CHE		AMMONTARE AMMISSIBILE RICLASSIFICATO (€)	NOTE DI IMAMMISSIBILITÀ
				HANNO RAPPORTO DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO) 1	RICHIESTE		
n. 2 Frigo con 2 porte ciecche	5.292,60					5.292,60	
tavolo su gambe con altezza 1700 mm con ripiano inferiore	489,20					489,20	
tavolo su gambe con altezza 1500 mm con ripiano inferiore	426,70					426,70	
n. 2 tavoli armadiati con porta scorrevole 1800	2.339,40					2.339,40	
TOTALE ATTREZZATURE PER ZONA COTTURA, PASTICCERIA, PRODUZIONE GELATI, LAVAGGIO E CONSERVAZIONE STOVIGLIE	64.977,00					64.977,00	
ATTREZZATURE CUCINA		Savola s.a.s. del 17/05/2016	no	no			
Pastichef 32 RTI	18.039,00					18.039,00	
Mantecatore elettronico	18.459,00					18.459,00	
Abbattitore Rapido per Gelateria 6 vaschette	3.343,90					3.343,90	
Armadio Frigorifero per Gelato 48 vaschette	3.219,30					3.219,30	
Armadio Frigorifero Pasticceria	3.586,80					3.586,80	
Impastatrice Planetaria Lt.40	4.748,10					4.748,10	
Raffinatrice 2 cilindri Ø120x260mm	4.792,20					4.792,20	
Sfogliatrice mod. 5F 500x1000 inox	4.218,90					4.218,90	
Tavolo Centrale Pasticceria in acciaio inox	5.554,90					5.554,90	
Cucina 2 fuochi a gas su vano a giorno	1.136,25					1.136,25	
Friggitrice da pasticceria a gas su mobile	2.315,26					2.315,26	

sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Si premette che l'analisi dei preventivi di spesa e dei relativi computi metrici allegati alla proposta di progetto definitivo, con particolare riferimento alle opere murarie, è stata effettuata tramite verifica di congruità dei costi col metodo del confronto dei costi parametrici indice e, dove non riscontrabile, con i prezzi medi di mercato.

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

Relativamente agli studi di fattibilità, l'impresa ha proposto una spesa di € 60.000,00 secondo quanto si rileva dal relativo preventivo di spesa.

La spesa riguarda, così come si rileva dal preventivo, la realizzazione di uno studio di fattibilità composto da:

- inquadramento territoriale e socio economico del progetto imprenditoriale;
- analisi della domanda attuale e prevista;
- analisi dell'offerta attuale e prevista;
- analisi delle alternative possibili;
- analisi di fattibilità finanziaria (analisi costi – benefici);
- descrizione e analisi degli impatti ambientali.

Il preventivo dettaglia l'impegno di ogni elemento dello studio di fattibilità in termini di giornate/uomo e indicando anche i nominativi dei professionisti coinvolti. In ragione del fatto che i professionisti indicati non sono tecnici ingegneri iscritti ad albo professionale, si ritiene che non dispongano delle competenze per lo svolgimento dell'attività di descrizione e analisi degli impatti ambientali. Tale parte di studio di fattibilità interessa un numero di giornate/uomo pari a 24 su n. 184 totali.

Considerato che il costo per giornata/uomo è pari ad € 326,09 (€ 60.000,00/184 giornate/uomo), lo stralcio di spesa applicabile all'attività di descrizione e analisi degli impatti ambientali è pari ad € 7.826,09. Pertanto, la spesa ammissibile è pari ad € 52.173,91.

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

La spesa proposta si ritiene congrua, pertinente e ammissibile per l'importo di € 52.173,91, pari a quanto proposto, atteso che rappresenta l'1,02%, inferiore al limite massimo dell'1,50% del totale investimento ammissibile, secondo quanto previsto dal comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

Relativamente alle spese per progettazione ingegneristica e direzione lavori, secondo quanto si rileva dal relativo preventivo di spesa, l'impresa ha proposto una spesa di complessiva di € 113.000,00, di cui € 50.000,00 per progettazione architettonica definitiva ed esecutiva, compreso eventuali varianti che dovessero rendersi necessarie, risoluzione e coordinamento delle interferenze con gli impianti e con le previsioni di prevenzione incendi ed € 63.000,00 per direzione lavori.

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 2, punto 23 del Regolamento UE 651/2014, "i lavori preparatori quali la richiesta di permessi o la realizzazione di studi di fattibilità non sono considerati come avvio dei lavori".

La spesa proposta si ritiene congrua, pertinente e ammissibile, atteso che rappresenta il 3,16% del totale delle spese per "opere murarie e assimilate", e pertanto, rispetta il limite del 6% di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

◦ Congruietà suolo aziendale

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

◦ Congruietà opere murarie e assimilabili

Relativamente alla presente categoria di spesa, l'impresa propone investimenti per complessivi € 4.173.249,46, così come si rileva dal computo metrico e dai preventivi presentati.

In particolare, l'impresa, in sede di istanza di accesso, aveva previsto una spesa di € 4.622.000,00, che teneva conto delle spese inerenti gli interventi sul complesso piscine, gli interventi di ampliamento dell'anfiteatro e degli spazi annessi. L'economia generata sulla macrocategoria in parola è stata utilizzata per la macrocategoria "impianti, macchinari e attrezzature e arredi" in ragione della qualità da raggiungere attraverso l'investimento che consentirà il passaggio da una qualificazione a 3 stelle ad una qualificazione a 4 stelle. La spesa proposta è descritta nella tabella innanzi riportata

La spesa proposta in sede di progetto definitivo riguarda la realizzazione di opere edili per complessivi € 2.635.755,92:

- opere edili riferite ai fabbricati M2, M3 e M4 per complessivi € 353.763,37;
- opere edili riferite ai fabbricati L1, L2 (comprensivo di piano interrato dove sono allocati ristorante, lavanderia, cucine, depositi, spogliatoi e servizi igienici) e fabbricato centro Servizi, per complessivi € 2.281.992,55.

Relativamente agli impianti generali, la cui descrizione è riportata nella tabella innanzi riportata, l'impresa prevede una spesa complessiva di € 1.453.902,14, così suddivisa:

- impianti generali riferiti ai fabbricati M2, M3 e M4 per complessivi € 318.001,18;
- impianti generali riferiti ai fabbricati L1, L2 (comprensivo di piano interrato dove sono allocati ristorante, lavanderia, cucine, depositi, spogliatoi e servizi igienici) e fabbricato centro Servizi, per complessivi € 1.135.900,96.

Relativamente alle opere varie, la cui descrizione è riportata nella tabella innanzi riportata, l'impresa propone una spesa di € 83.591,40, così suddivisa:

- n. 3 ascensori a servizio del Centro Servizi e dei fabbricati L, per € 72.000,00;
- sistemazione intercapedine per € 1.991,40;
- sistemazione a verde per € 9.600,00.

Preliminarmente, si procede allo stralcio delle spese non ammissibili riferite alle n. 13 camere per il personale, atteso che le stesse non possono essere equiparate alla casa del custode ed in ragione del fatto che non concorrono a generare redditività dall'attività

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

ricettiva. Le camere per il personale sono allocate in numero di 4 nel piano interrato del fabbricato L2 ed in numero 9 nel fabbricato "Centro Servizi".

Dal computo metrico redatto dalla ditta individuata come esecutrice dei lavori, è possibile estrarre il costo specifico delle n. 9 camere per il personale allocate nel fabbricato Centro Servizi, per un costo complessivo di € 132.546,48, di cui € 50.612,19 per opere edili ed € 81.934,29 per impianti generali. Le voci di spesa inerenti le n. 9 camere per il personale sono indicate, nel computo metrico preventivo di Timar S.r.l., separatamente dalle altre voci di spesa riferite alle camere destinate alla ricettività.

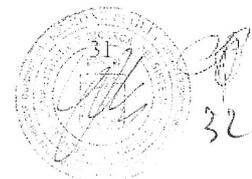
Relativamente alle n. 4 camere per il personale allocate nel piano interrato del fabbricato L2, atteso che il computo metrico non consente di estrarre lo specifico costo, ai fini della determinazione dello stesso, è stato utilizzato il metodo della comparazione per analogia e proporzione sulle voci di spesa pertinenti. Atteso che il costo complessivo di una camera per il personale ammonta ad € 14.727,38 (€ 132.546,48 / 9), il costo pertinente per la n. 4 camere per il personale è stato ritenuto pari ad € 58.909,55 (€ 14.727,38 X 4), di cui € 22.494,31 per opere edili ed € 36.415,24.

Pertanto, la spesa complessivamente riferita alle camere per il personale che si ritiene non ammissibile è pari a € 191.456,03, di cui € 73.106,50 per opere edili ed € 118.349,53 per impianti generali.

In dettaglio.

- opere edili:
 - demolizioni e rimozioni: € 955,85 (di cui € 294,11 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2);
 - massetti: € 9.974,76 (di cui € 3.069,16 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2);
 - pavimenti interni: € 12.942,22 (di cui € 3.982,22 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2);
 - rivestimenti: € 7.966,57 (di cui € 2.451,25 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2);
 - battiscopa: € 2.384,97 (di cui € 733,84 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2);
 - cartongesso e controsoffitti: € 21.965,00 (di cui € 6.758,46 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2);
 - pittura fotocatalitica: € 12.649,52 (di cui € 3.892,16 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2);
 - porte interne ed opere da falegname: € 4.267,61 (di cui € 1.313,11 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2);
- impianti generali:
 - idrico – sanitario – fognante: € 20.800,00 (di cui € 6.400,00 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2);
 - fornitura e posa in opera di sanitari: € 17.238,42 (di cui € 5.304,14 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2);
 - climatizzazione: € 57.200,00 (di cui € 17.600,00 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2);
 - elettrico – telefonico – televisivo: € 23.111,11 (di cui € 7.111,11 per le n. 4 camere del piano interrato del fabbricato L2).

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Tenuto conto di quanto sopra detto, il costo per "opere murarie e assimilate" residuale al netto delle spese per le camere per il personale, pertanto, pertinente con la struttura ricettiva oggetto di PIA turismo, ammonta a € 3.981.793,43, così suddiviso:

Opere edili per complessivi € 2.480.715,13, così suddivisi:

- opere edili riferite ai fabbricati M2, M3 e M4 per complessivi € 353.763,37;
- opere edili riferite ai fabbricati L1, L2 (comprensivo di piano interrato dove sono allocati ristorante, lavanderia, cucine, depositi, spogliatoi e servizi igienici) e fabbricato Centro Servizi, per complessivi € 2.126.951,76, al netto della spesa di € 73.106,50 riferita alle n. 13 camere per il personale (di cui € 50.612,19 riferite a quelle del fabbricato Centro Servizi ed € 22.494,31 inerenti quelle del piano interrato del fabbricato L2).

Impianti generali, per complessivi € 1.417.486,90, così suddivisi:

- impianti generali riferiti ai fabbricati M2, M3 e M4 per complessivi € 318.001,18;
- impianti generali riferiti ai fabbricati L1, L2 (comprensivo di piano interrato dove sono allocati ristorante, lavanderia, cucine, depositi, spogliatoi e servizi igienici) e fabbricato Centro Servizi, per complessivi € 1.099.485,72, al netto di € 118.349,53, riferita alle n. 13 camere per il personale (di cui € 81.934,29 riferite a quelle del fabbricato Centro Servizi ed € 36.415,24 inerenti quelle del piano interrato del fabbricato L2).

Opere varie, per complessivi € 83.591,40, così suddivisi:

- n. 3 ascensori a servizio del Centro Servizi e dei fabbricati L, per € 72.000,00;
- sistemazione intercapedine per € 1.991,40;
- sistemazione a verde per € 9.600,00.

Pertanto, la verifica di congruità dei costi è effettuata sull'importo di € 3.981.793,43, già decurtato della spesa non ammissibile pari ad € 191.456,03 inerenti le spese per le camere destinate al personale.

In considerazione delle discrepanze rilevate tra le quantità dichiarate nel computo metrico e le quantità effettive rilevabili sugli elaborati grafici allegati al permesso di costruire, ai fini della verifica di congruità, è stato adottato il metodo del confronto dei costi parametrici indice (costo totale diviso superficie totale).

Per la tipologia di destinazione e di lavorazioni proposte dall'impresa La Pineta S.r.l., si assume come riferimento, per le opere murarie e assimilate, il costo parametrico indice pari a €/mq 566,93 della scheda "2.4 riconversione colonia estiva ad uso alberghiero" del testo "Costi per tipologie edilizie", autore Andrea Bassi, Maggioli Editore (i cui dati - costi sono aggiornati all'ultimo trimestre del 2014). Si precisa che l'opera considerata nella scheda di cui sopra ha una complessità progettuale ed esecutiva superiore a quella dell'intervento qui in osservazione, sebbene riporti come obiettivo finale il medesimo dell'iniziativa proposta da La Pineta S.r.l.

La superficie complessiva degli interventi è pari a 6.307,18 mq e il costo parametrico proposto dall'impresa La Pineta S.r.l. è di € 631,31/mq.

Per il modello di struttura ricettiva sopra citato, il costo parametrico è di € 566,93/mq.

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

L'applicazione del costo parametrico di € 566,93 alla superficie di intervento restituisce l'importo complessivo, per opere murarie e assimilate, pari a € 3.575.729,55, con uno stralcio di spesa di € 406.063,88, corrispondente al 10,20% del costo proposto e già decurtato della spesa per il personale sopra descritta.

Pertanto, per ciascuna voce di costo residuale, a seguito della decurtazione della spesa per personale, si applica la percentuale di congruità dell'89,80% su ciascuna voce di spesa afferente la macrocategoria "opere murarie e assimilate".

Dall'applicazione della percentuale di congruità, è stato determinato il costo congruo per le opere murarie e assimilate, pari ad € 3.575.729,55, a fronte di una spesa proposta di € 4.173.249,46, con uno stralcio di spesa complessivo di € 597.519,91, di cui € 191.456,03 per non ammissibilità delle camere per il personale ed € 406.063,88 per congruità.

La spesa per "opere murarie e assimilate" ritenuta ammissibile, congrua e pertinente, pari ad € 3.575.729,55, è così dettagliata:

Opere edili per complessivi € 2.227.731,44 a fronte di € 2.553.821,63, con uno stralcio di spesa complessivo di € 326.090,19, così suddivisi:

- opere edili riferite ai fabbricati M2, M3 e M4 per complessivi € 317.686,53, a fronte di € 353.763,37 proposti, con uno stralcio di spesa per congruità pari a € 36.076,84;
- opere edili riferite ai fabbricati L1, L2 (comprensivo di piano interrato dove sono allocati ristorante, lavanderia, cucine, depositi, spogliatoi e servizi igienici) e fabbricato Centro Servizi, per complessivi € 1.910.044,91, a fronte di € 2.220.058,26 proposti, con uno stralcio di spesa di € 290.013,35, di cui € 216.906,85 per congruità ed € 73.106,50 per non ammissibilità (spesa riferita alle n. 13 camere per il personale).

Impianti generali, per complessivi € 1.272.931,38 a fronte di € 1.535.836,43 proposti, con uno stralcio di € 262.905,05, così suddivisi:

- impianti generali riferiti ai fabbricati M2, M3 e M4 per complessivi € 285.571,37, a fronte di € 318.001,18 proposti, con uno stralcio di spesa per congruità di € 32.429,81;
- impianti generali riferiti ai fabbricati L1, L2 (comprensivo di piano interrato dove sono allocati ristorante, lavanderia, cucine, depositi, spogliatoi e servizi igienici) e fabbricato Centro Servizi, per complessivi € 987.360,01, a fronte di € 1.217.835,25 proposti, con uno stralcio di spesa di € 230.475,24, di cui € 112.125,71 per congruità e € 118.349,53 per non ammissibilità (spesa riferita alle n. 13 camere per il personale).

Opere varie, per complessivi € 75.066,74 a fronte di € 83.591,40 proposti, con uno stralcio di spesa di € 8.524,66, così suddivisi:

- n. 3 ascensori a servizio del Centro Servizi e dei fabbricati L, per € 64.657,63, a fronte di € 72.000,00 con uno stralcio di spesa di € 7.342,57;
- sistemazione intercapedine per € 1.788,32, a fronte di € 1.991,40 proposti, con uno stralcio di spesa di € 203,08;
- sistemazione a verde per € 8.260,99, a fronte di € 9.600,00 proposti, con uno stralcio di spesa di € 979,01.

sviluppo



34

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

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

Relativamente alla presente categoria di spesa, l'impresa propone investimenti per complessivi € 1.494.716,43, di cui € 1.247.830,00 per arredi ed € 246.886,43 per attrezzature funzionali con l'area cucine e ristorante.

Arredi

Si precisa che, a seguito di richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto un nuovo preventivo di arredi, in sostituzione di quello precedente.

Il dettaglio della fornitura è indicato nella tabella innanzi riportata.

Gli arredi sono distinti per arredi camere e arredi servizi comuni come di seguito specificato:

- arredi camere per € 1.214.230,00;
- arredi ristorante per € 33.600,00.

Con specifico riferimento alla fornitura di arredi, si precisa che l'intervento proposto riguarda, complessivamente, l'ottenimento di n. 132 suite da n. 2 posti letto, n. 6 camere singole e n. 44 camere doppie, per un numero complessivo di 182 camere per posti letto pari a n. 358 su una totale capacità ricettiva di n. 494 posti letto per n. 250 camere/suite.

Relativamente alla spesa proposta per arredi, preliminarmente, si procede a stralciare le seguenti spese per non ammissibilità della voce di costo, ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera c) dell'Avviso Pubblico, che esclude dall'ammissibilità i beni facilmente deperibili quali biancheria da tavola, biancheria da bagno, biancheria da letto, stoviglie e utensili per cucina:

- n. 3.000,00 grucce in legno dal costo complessivo di € 12.000,00;
- n. 600 copriletto, per un valore complessivo di € 22.200,00.

Pertanto, la spesa non riconosciuta per non ammissibilità ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera c) dell'Avviso Pubblico ammonta ad € 34.200,00.

Relativamente agli arredi per le camere, l'impresa espone separatamente quelli destinati a n. 9 camere per il personale allocate nel fabbricato Centro Servizi, indicando il costo per camere in € 1.100,00. Nel preventivo, non sono indicati i costi relativi alle ulteriori n. 4 camere per il personale allocate nel piano interrato del fabbricato L2.

Pertanto, la spesa non riconosciuta per non pertinenza con il programma di investimenti è pari a € 9.900,00.

Relativamente agli arredi per camera, l'impresa ha fornito il layout per tipologia di camera, dal quale si possono rilevare le quantità inerenti la dotazione di ciascuna camera/suite in termini di arredi.

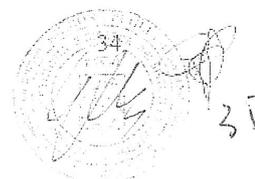
In particolare, l'impresa distingue le camere come segue:

camere dei fabbricati M, di numero complessivo pari a n. 44, distinte per tipo A e tipo B:

camere tipo A (n. 22)

- n. 1 testata letto L 230;
- n. 2 sommier con materassi;
- n. 1 comodino;

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

- n. 1 scrivania 90;
- n. 1 sedia in propilene;
- n. 1 posavaligie;
- n. 1 divano letto;
- n. 1 armadio L 175;
- n. 1 tenda oscurante;
- n. 1 specchio;
- n. 4 applique con luci led;
- n. 1 mensola;
- n. 2 applique esterni;
- n. 1 set arredo esterno composto da un tavolo e 4 sedie.

camere tipo B (n. 22)

- n. 1 testata letto L 290;
- n. 2 sommier con materassi;
- n. 2 comodini;
- n. 1 scrittoio 120;
- n. 1 sedia in propilene;
- n. 1 posavaligie;
- n. 1 divano letto;
- n. 1 armadio L 175;
- n. 1 tenda oscurante;
- n. 1 specchio;
- n. 3 applique con luci led;
- n. 1 mensola;
- n. 2 applique esterno;
- n. 1 set arredo esterno composto da un tavolo e 4 sedie.

Suite del piano terra dei fabbricati L (n. 68)

- n. 1 testata letto L 290;
- n. 2 sommier con materassi;
- n. 2 comodini;
- n. 1 sedia in propilene;
- n. 2 divano letto;
- n. 2 tende oscuranti;
- n. 1 armadio L 150;
- n. 1 scrittoio L 230;
- n. 2 tavolini 50cm;
- n. 2 poltroncine;
- n. 1 armadio L 140;
- n. 2 specchi;
- n. 2 applique con luci led;
- n. 1 mensola;
- n. 3 applique esterno;
- n. 1 set arredo esterno composto da un tavolo e 4 sedie.

sviluppo



26

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Suite del piano primo dei fabbricati L (n. 64)

- n. 1 testata letto L 290;
- n. 2 sommier con materassi;
- n. 2 comodini;
- n. 1 sedia in propilene;
- n. 1 divano letto;
- n. 2 tenda oscurante;
- n. 1 scrittoio 120;
- n. 1 armadio L 150;
- n. 2 tavolini 50cm;
- n. 2 poltroncine;
- n. 1 armadio L 140;
- n. 2 specchi;
- n. 4 applique con luci led;
- n. 1 mensola;
- n. 2 applique esterno;
- n. 1 set arredo esterno composto da un tavolo e 4 sedie.

Camere singole dei fabbricati L allocate al piano primo (n. 4, sebbene dalla relazione tecnica a corredo del progetto definitivo ne sono indicate n. 6)

- n. 1 testata letto L 290;
- n. 2 sommier con materassi;
- n. 2 comodini;
- n. 1 scrittoio 90
- n. 1 sedia in propilene;
- n. 1 armadio L 150;
- n. 1 specchio;
- n. 4 applique con luci led;
- n. 1 mensola;
- n. 2 applique esterno;
- n. 1 set arredo esterno composto da un tavolo e 4 sedie.

Inoltre, sebbene non rilevabile da lay out, tutte le camere sono dotate di TV color, cassaforte e frigo bar. Le n. 132 suite hanno nella propria dotazione anche un altro TV color.

Il riepilogo delle quantità complessive per singolo bene è indicato nella tabella dei costi innanzi riportata.

Relativamente alle quantità riscontrabili sul lay out, si rilevano le seguenti incongruenze:

- il numero di applique interni rilevabile dal lay out è pari a n. 562, mentre nel preventivo ne sono previsti n. 698. Pertanto, il numero di applique in eccesso non si ritiene ammissibile in quanto non funzionale con il programma di investimenti. La voce di spesa per applique è ritenuta ammissibile per € 32.596,00 a fronte di € 40.484,00 proposti, dato il costo unitario di € 58,00. Pertanto, lo stralcio di spesa è pari a € 7.888,00;
- il numero di applique esterni rilevabile dal lay out è pari a n. 436, mentre nel preventivo ne sono previsti n. 450. Pertanto, il numero di applique in eccesso non si ritiene ammissibile in quanto non funzionale con il programma di investimenti. La voce di spesa

sviluppo



36
37

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

- per applique è ritenuta ammissibile per € 23.762,00 a fronte di € 24.525,00 proposti, dato il costo unitario di € 54,50. Pertanto, lo stralcio di spesa è pari a € 763,00;
- il numero di tavolini diametro 50 cm rilevabile dal lay out è pari a n. 264, mentre nel preventivo ne sono previsti n. 196. La spesa proposta, pari ad € 25.480,00, sebbene inferiore al fabbisogno, viene interamente ammessa;
 - i tavoli base in ferro, per un importo complessivo di € 30.000,00, si ritengono non ammissibili in ragione del fatto che sono tipologicamente inquadrabili come tavolini per arredo esterno. L'arredo esterno, comprensivo di tavolino è ricompreso in altra voce del preventivo la quale trova riscontro nel lay out. Pertanto, i tavoli base in ferro non vengono ammessi in quanto si ritiene una duplicazione di fornitura, peraltro, non riscontrata sul lay out;
 - la voce di spesa "schede per camere, manutenzione e targhe", pari a € 6.177,00, si ritiene non ammissibile in quanto non adeguatamente motivata e descritta.

Inoltre, relativamente alle spese preventivate per TV color, frigo bar e cassaforti, indicate nella tabella dei costi, sebbene non riscontrate su lay out, si ritengono ammissibili in quanto dimensionate all'effettivo numero di camere/suite oggetto del programma di investimenti, con la precisazione che le n. 132 suite sono dotate di due TV color ciascuna.

Alla luce di quanto sopra detto, in relazione agli arredi per camere, a fronte di una spesa proposta per € 1.214.230,00, si ritiene congrua, pertinente e ammissibile una spesa di € 1.125.302,00, con uno stralcio complessivo di spesa pari ad € 88.928,00, inerente spese non pertinenti (camere personale per € 9.900,00) e spese non ammissibili (grucce, copriletto e beni non riscontrati su lay out).

Relativamente agli arredi per ristorante proposti, costituiti esclusivamente da sedie, l'impresa ne propone in numero pari a 800. Ai fini della congruità della spesa, il numero di sedie viene parametrato al numero di posti letto interessati dal programma di investimenti, pari a 358. Pertanto, a fronte di una spesa proposta per € 33.600,00, si procede a riconoscere l'importo di € 15.036,00, dato il costo unitario di € 42,00. Pertanto, lo stralcio di spesa è pari a € 18.564,00.

Complessivamente, in relazione alla spesa per arredi, l'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile è pari a € 1.140.338,00, di € 1.125.302,00 per arredi camere ed € 15.036,00 per arredi ristorante.

Attrezzature per Ristorante

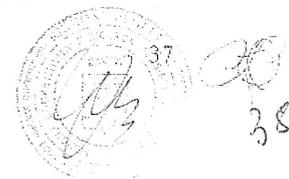
Relativamente al ristorante, l'impresa ha proposto l'acquisto di attrezzature funzionali alla cucina, meglio dettagliate nella tabella innanzi riportata, per un importo complessivo di € 246.886,43.

Le voci di spesa elencate in tabella trovano riscontro nel "lay out ristorante" prodotto dall'impresa a corredo del progetto definitivo e risultano essere coerenti come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva. Pertanto, la spesa proposta si ritiene congrua, pertinente e ammissibile.

• Programmi Informatici

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

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

• Congruietà brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate
L'impresa non ha proposto spese nell'ambito della presente categoria di spesa.

Con riferimento all'intera macrocategoria "macchinari, impianti, attrezzature e arredi", a fronte di una spesa complessiva proposta per € 1.494.716,43, viene ritenuta congrua, pertinente e ammissibile la spesa di € 1.387.224,43, di cui € 1.140.338,00 per arredi e € 246.866,43 per attrezzature cucina e ristorante. Lo stralcio di spesa di € 107.492,00 è riferito agli arredi, per congruità e non ammissibilità di alcune voci di spesa, come meglio innanzi descritto.

• **Note conclusive**

Il programma d'investimento proposto prevede la ristrutturazione, riqualificazione e ampliamento del villaggio-albergo denominato "Blue Area", ubicato in Melendugno (LE), località Torre dell'Orso e finalizzato all'innalzamento della classificazione della struttura dall'attuale 3 stelle a 4 stelle.

Si specifica che sono previsti interventi su un numero complessivo di 160 unità abitative/camere, di cui n. 132 unità triple che, a seguito dell'investimento, diventeranno n. 132 suites da due posti letto, n. 6 camere singole allocate nei fabbricati L e n. 22 camere allocate nei fabbricati M2, M3 e M4, che a seguito dell'investimento diventeranno n. 44 camere doppie. A seguito dell'investimento, le n. 160 unità abitative/camere diventeranno n. 182 suite/camere. I posti letto interessati dal programma di investimenti PIA Turismo sono, pertanto, pari a n. 358 su un totale di n. 494. I restanti n. 136 posti letto fanno riferimento alle n. 68 camere doppie dei fabbricati M1, M5, M6, M7 e M8, già ristrutturate dall'impresa e non oggetto del programma di investimenti proposto.

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

Il programma degli investimenti proposto risulta organico e funzionale.

L'impresa dichiara per l'intero investimento una spesa pari a € 5.840.965,89 per le opere di miglioramento della struttura esistente.

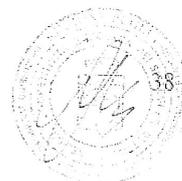
Si accerta per l'intero investimento in attivi materiali la somma complessiva di € 5.128.127,90 per la struttura turistico ricettiva, somma ritenuta congrua, pertinente ed ammissibile, con uno stralcio di spesa pari ad € 712.837,99 inerente quanto segue:

- € 7.826,06, relativamente alla macrocategoria "opere murarie e assimilate", per non ammissibilità;
- € 597.519,90 relativamente alle opere murarie, di cui € 191.456,03 per non pertinenza delle spese riferite alle camere per il personale ed € 406.063,87 per congruità;
- € 107.492,00 inerenti la macrocategoria "impianti, macchinari e attrezzature" per non ammissibilità e congruità inerente gli arredi.

Di seguito, si riporta tabella di riepilogo sull'investimento in attivi materiali ammesso, suddiviso per macrocategoria di spesa e servizi funzionali:

importi in unità di euro

• sviluppo



Handwritten signature and initials.

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Categoria di spesa	Camere/suite	Sar/Ristorante	Totale Investimenti	Agevolazioni concedibili
Studi preliminari	52.173,91		52.173,91	23.478,26
Progettazione e studi	113.000,00		113.000,00	50.850,00
Opere murarie e assimilate	3.575.729,56		3.575.729,56	1.609.078,30
Macc. imp. attr. e arredi	1.125.302,00	261.922,43	1.387.224,43	624.250,99
Software	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale investimento	4.866.205,47	261.922,43	5.128.127,90	2.307.657,55
Totale agevolazione	2.189.792,46	117.865,09	2.307.657,55	

Le agevolazioni sono calcolate applicando l'intensità di aiuto del 45%, corrispondente a quella prevista per le imprese di piccola dimensione.

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

L'impresa aveva previsto in sede di istanza di accesso una spesa di € 15.000,00 per acquisizione di servizi di consulenza inerenti programmi di marketing internazionali e internazionalizzazione. A seguito di richiesta di integrazioni, l'impresa, a mezzo di dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante, dichiara di rinunciare all'intervento.

La mancata previsione di realizzazione dell'intervento per Acquisizione di Servizi di Consulenza non pregiudica l'organicità e funzionalità dell'intero investimento atteso che ne rappresenta soltanto una parte marginale e ininfluyente per la corretta e regolare gestione della struttura ricettiva.

5. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA

5.1 Dimensione del beneficiario

L'impresa proponente, alla data di presentazione dell'istanza di accesso, si classifica di piccola dimensione in considerazione del fatto che presenta a livello aggregato, ovvero comprensivo dei dati dell'impresa ad essa collegata per il tramite del socio persona fisica Annino De Finis (Araba Fenice S.r.l., partecipata al 100% dal Sig. Annino De Finis), i seguenti dati:

- fatturato: € 3.817.922,00
- Totale bilancio: € 7.738.177,00
- Livello ULA: 38,17

5.2 Capacità reddituale dell'iniziativa

L'offerta di servizi turistici dell'impresa La Pineta S.r.l. fa riferimento ad una struttura che, a seguito dell'investimento, sarà classificata a 4 stelle e sarà composta da n. 250 suite/camere, così suddivise:

- n. 132 suites da n. 2 posti letto, oggetto del programma di investimenti PIA Turismo;

sviluppo



39
40

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

- n. 6 camere singole, oggetto del programma di investimenti PIA Turismo;
- n. 112 camere doppie, di cui n. 44 oggetto del programma di investimenti PIA Turismo,

per un totale di posti letto pari a n. 494, di cui n. 358 oggetto del programma di investimenti PIA Turismo.

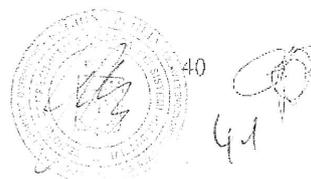
Gli ulteriori servizi forniti dalla struttura sono:

- spazio all'aperto;
- Ristorante;
- Piscina (non compreso tra le spese di cui al PIA Turismo proposto);
- Bar;
- Sala convegni;
- Centro benessere (non compreso tra le spese di cui al PIA Turismo proposto).

Il prezzo applicato per singolo posto letto si basa sui prezzi praticati dai concorrenti nelle aree limitrofe, con la previsione di un incremento nel prezzo applicato a seguito dell'ammmodernamento e della nuova classificazione a quattro stelle.

L'impresa prevede un tasso di occupazione medio annuo delle camere pari al 60% nell'anno a regime. In particolare, l'impresa prevede che il 50% delle richieste di unità abitative si riferirà al solo pernottamento con prima colazione, il 30% al pernottamento con mezza pensione, mentre solo il 20% riguarderà la domanda di alloggio comprensivo di pensione completa.

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



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

esercizio antecedente la presentazione dell'istanza di accesso		Unità di misura per unità di tempo	Produzione max per unità di tempo	N° unità di tempo per anno	Produzione max teorica annua	Produzione effettiva annua	Prezzo Unitario medio (€)	Valore della produzione effettiva
Prodotti / Servizi	Alloggio con pensione completa	Persona/giorno	126	150	18.900,00	10.040,00	60,00	602.400,00
	Pernottamento con mezza pensione	Persona/giorno	190	150	28.500,00	15.100,00	55,00	830.500,00
	Solo pernottamento	Persona/giorno	316	150	47.400,00	18.316,00	35,00	641.060,00
	Bar e varie	Persona/giorno	632	150	94.800,00	6.530,00	10,00	65.300,00
				TOTALE		2.139.260,00		
esercizio a regime		Unità di misura per unità di tempo	Produzione max per unità di tempo	N° unità di tempo per anno	Produzione max teorica annua	Produzione effettiva annua	Prezzo Unitario medio (€)	Valore della produzione effettiva
Prodotti / Servizi	Alloggio con pensione completa	Persona/giorno	99	150	14.820,00	8.892,00	110,00	978.120,00
	Pernottamento con mezza pensione	Persona/giorno	148	150	22.200,00	13.320,00	70,00	932.400,00
	Solo pernottamento	Persona/giorno	247	150	37.050,00	22.230,00	60,00	1.333.800,00
	Bar e varie	Persona/giorno	494	150	74.100,00	69.136,00	5,00	345.680,00
				TOTALE		3.590.000,00		

Nella determinazione del valore della produzione, l'impresa ha considerato il tasso annuo di occupazione delle camere del 60%, confermando prudenzialmente i tassi di presenza pregressi. Il miglioramento del valore di produzione nell'anno a regime è dovuto ad un incremento dei prezzi, giustificato dal miglioramento qualitativo della struttura che passerà da 3 stelle a 4 stelle. L'incremento dei prezzi compensa la minore produzione effettiva dovuta alla riduzione dei posti letto, effettuata ai fini del miglioramento dello standard qualitativo.

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

(€)	2015	2016	2018 (anno di conclusione investimenti)	A regime (2020)
Fatturato	2.501.025,00	2.362.827,00	2.958.000,00	3.590.000,00
Valore della produzione	2.730.273,00	2.387.156,00	2.958.000,00	3.590.000,00

sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Margine Operativo Lordo	700.420,00	703.279,00	793.091,00	1.064.000,00
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	159.801,00	201.121,00	316.097,00	544.221,00
Reddito netto	67.369,00	38.352,00	173.854,00	299.321,00

L'anno a regime è il 2020 in ragione del fatto che l'impresa prevede come data di entrata a regime il 01/05/2019.
L'impresa prevede di conseguire ricavi gradualmente crescenti già dall'anno in corso in ragione del fatto che trattasi di una struttura ricettiva già funzionante e oggetto di miglioramento qualitativo attraverso il programma di investimenti PIA Turismo.



sviluppo

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

5.3 Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti

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

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

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio	Anno 2'	Anno 3'	Totale
Studi preliminari di fattibilità	20.000,00	20.000,00	20.000,00	60.000,00
Progettazione e direzione lavori	80.000,00	20.000,00	13.000,00	113.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni				
Opere murarie e assimilate	1.848.800,00	1.848.800,00	924.400,00	4.622.000,00
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici		500.000,00	570.000,00	1.070.000,00
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate				
Acquisizione di Servizi di consulenza			15.000,00	15.000,00
Partecipazione a fiere				
Totale complessivo fabbisogni	1.948.800,00	2.388.800,00	1.542.400,00	5.880.000,00

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2'	Anno 3'	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	1.054.536,00	1.043.936,00	901.528,00	3.000.000,00
Finanziamenti a m/l termine		812.000,00	715.600,00	1.527.600,00
Totale escluso agevolazioni	1.054.536,00	1.855.936,00	1.617.128,00	4.527.600,00
Agevolazioni in conto impianti	1.323.000,00	1.058.400,00	264.600,00	2.646.000,00
Totale fonti	2.377.536,00	2.914.336,00	1.881.728,00	7.173.600,00
			Agevolazioni richieste	2.646.000,00
			Agevolazioni concedibili	2.646.000,00

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

L'apporto di mezzi propri previsto in sede di istanza di accesso era supportato da verbale di assemblea dei soci del 15/06/2015.

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

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio	Anno 2'	Anno 3'	Totale
Studi preliminari di fattibilità	20.000,00	32.173,91		52.173,91
Progettazione e direzione lavori	50.000,00	63.000,00	0,00	113.000,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni		0	0	0
Opere murarie e assimilate		2.000.000,00	1.575.729,56	3.575.729,56
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici		800.000,00	587.224,43	1.387.224,43
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate		0	0	0
Acquisizione di Servizi di consulenza		0	0	0
Partecipazione a fiere		0	0	0
Totale complessivo fabbisogni		2.895.173,91	2.162.953,99	5.128.127,90

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2'	Anno 3'	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	1.710.000,00	1.710.000,00		3.420.000,00
Totale escluso agevolazioni	1.710.000,00	1.710.000,00		3.420.000,00
Agevolazioni in conto impianti		2.076.621,79	230.735,76	2.307.357,55
Totale fonti	1.710.000,00	3.786.621,79	230.735,76	5.727.357,55
			Agevolazioni concedibili	2.307.357,55

sviluppo



43
 C/4
 C/4

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

In sede di progetto definitivo, l'apporto di nuovi mezzi propri per complessivi € 3.420.000,00 è supportato da un verbale di assemblea ordinaria del 15/05/2016. Detto verbale vincola la somma al programma di investimenti PIA Turismo per tutta la durata dello stesso.

Si precisa che detto verbale richiama il precedente del 15/06/2015, che, pertanto, viene sostituito.

L'entità delle agevolazioni concedibili è pari a € 2.307.357,55.

La suddivisione temporale dell'investimento e delle agevolazioni è stata effettuata sulla base della DSAN resa dal legale rappresentante in relazione al cronoprogramma delle richieste di erogazione del contributo.

Per completezza, si riportano le informazioni inerenti l'equilibrio finanziario dell'impresa nell'ultimo esercizio approvato prima della presentazione dell'istanza di accesso (2014) e nell'ultimo esercizio approvato allo stato attuale (2016):

Capitale Permanente	2014	2016
Patrimonio Netto	452.535,00	558.854,00
Fondo per rischi e oneri	73.027,00	52.111,00
TFR	3.278,00	7.406,00
Debiti m/l termine	484.117,00	519.479,00
Risconti Passivi (limitatamente a contributi pubblici)	0,00	0,00
TOTALE Capitale Permanente	1.012.957,00	1.137.850,00
Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	0,00	
Immobilizzazioni	1.302.009,00	1.352.304,00
Crediti m/l termine	0,00	0,00
TOTALE Attività Immobilizzate	1.302.009,00	1.352.304,00
Capitale Permanente - Attività Immobilizzate	-289.052,00	-214.454,00

Sebbene la situazione finanziaria migliori nell'ultimo esercizio, l'impresa non prevede il ricorso a poste preesistenti in bilancio per la copertura del programma di investimenti, ma prevede esclusivamente il ricorso all'apporto di nuovi mezzi propri.

Si precisa che, da verifica effettuata su sistema "telemaco", alla data del 12/05/2017 non risultano protesti in capo alla società La Pineta S.r.l.

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

COPERTURA FINANZIARIA	
INVESTIMENTO AMMISSIBILE	5.128.127,90
agevolazione	2.307.657,55
Apporto mezzi propri (Verbale del 15/05/2016)	3.420.000,00
TOTALE FONTI	5.727.657,55
Rapporto mezzi finanziari/costi ammissibili	67%

Le fonti di copertura previste superano il fabbisogno dell'investimento e sono superiori al 25% del valore dell'investimento proposto, in armonia con quanto disposto dall'art. 2 c. 5 del Regolamento.

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

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

6. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE

L'impresa proponente, nell'esercizio precedente la presentazione dell'istanza di accesso, possedeva n. 18,67 dipendenti in termini di ULA rilevati attraverso la verifica del libro unico del lavoro prodotto dall'impresa a corredo della proposta di progetto definitivo. In sede di istanza di accesso, l'impresa aveva indicato un numero di ULA pari a 25. La discrepanza è dovuta alla circostanza per cui l'impresa, in sede di istanza di accesso aveva indicato il numero medio di dipendenti non espresso in termini di ULA.

In sede di progetto definitivo, l'impresa quantifica il livello ULA dell'esercizio antecedente la presentazione dell'istanza di accesso in n. 20,46, successivamente rideterminato in 18,67 ULA, rilevato dalla Sezione 6 del progetto definitivo prodotta a seguito di richiesta di integrazione. Quanto dichiarato in sede di Sezione 6 (18,67) corrisponde alla verifica effettuata sul libro unico del Lavoro.

In sede di progetto definitivo, l'impresa, come da nuova Sezione 6 del progetto definitivo, rettifica l'incremento occupazionale di n. 1 ULA previsto in sede di istanza di accesso, portandolo a n. 4,51.

Posizione	ULAs esistenti in sede di istanza di accesso	ULAs di nuova creazione	Incremento
Dirigenti	0,42	0,42	0,00
di cui donne	0,00	0,00	0,00
Impiegati	3,90	3,90	0,00
di cui donne	1,87	1,87	0,00
Operai	14,35	18,86	4,51
di cui donne	4,09	4,09	0,00
TOTALE	18,67	23,18	4,51
di cui donne	5,96	5,96	0,00

La ripartizione delle ULA per posizione è stata effettuata sulla base delle informazioni desumibili dalla Sezione 6 del progetto definitivo.

L'impresa comunica che le n. 4,51 ULA corrispondono a n. 10 assunzioni per un periodo di 5 mesi e sono finalizzate a potenziare i servizi che sono a diretto contatto con gli ospiti e che sono "strategici" nella percezione della qualità dei servizi erogati da parte degli ospiti.

L'impresa dettaglia le mansioni interessate dalle nuove assunzioni che corrispondono a:

- addetti alla pulizia delle aree esterne (+ 0,82 ULA);
- addetti alla sala (+ 0,82 ULA);
- addetti alla reception (+ 1,23 ULA);
- facchini (+ 0,82 ULA);
- manutentori (+ 0,82 ULA).

Infine, l'impresa evidenzia, sebbene senza quantificazione, anche un effetto indotto legato alla stipula di contratti di appalto con ditte operanti nel Salento relativi ai servizi di pulizia delle camere e di lavanderia che saranno esternalizzati.

Si ritiene l'incremento occupazionale coerente con l'attività da svolgere, anche in considerazione della riduzione complessiva del numero di posti letto disponibili (da 632 a 494), attraverso la realizzazione del programma di investimenti, finalizzato all'incremento dello standard qualitativo con il passaggio da 3 stelle a 4 stelle.

sviluppo



46

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

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

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

- dichiarazione antimafia sottoscritta con firma digitale in relazione a ciascun socio e/ titolare di cariche;
- voltura in favore della società La Pineta s.r.l. della titolarità del procedimento avviato in data 09/07/2010 ai fini del rilascio del permesso di costruire;
- produrre cronoprogramma aggiornato dell'investimento;
- fornire evidenza delle azioni concrete tali da (art. 4, comma 13 dell'Avviso):
 - conseguire il livello 2 del sistema di certificazione di sostenibilità di cui al Disciplinare tecnico previsto dalla L.R. 13/2008;
 - ottenere l'attestato di certificazione energetica con almeno classe B;
 - conseguire una qualità prestazionale per il raffrescamento (come definita dagli allegati al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009) almeno di classe III;
- integrare il verbale di assemblea del 15/06/2015 con l'indicazione delle modalità di apporto dei mezzi propri destinati al programma di investimenti PIA Turismo. Si precisa che l'entità dell'apporto dei mezzi propri deve essere tale da garantire l'esito positivo del criterio di selezione n. 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e dimensione dell'investimento);
- provvedere comunque alla richiesta dell'autorizzazione paesaggistica anche se, come dichiarato dal tecnico, l'area ricade nei c.d. "Territori Costruiti" in quanto trattasi di interventi su beni dichiarati di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice).
- Acquisizione del parere ex artt. 6 e 10 delle N.T.A. del P.A.I. da parte dell'Autorità di Bacino, prima della realizzazione dell'intervento;
- dare evidenza del recepimento di tutte le prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale, elencate al paragrafo "Sostenibilità Ambientale" innanzi riportato. Qualora le prescrizioni non siano attuabili è necessario sostanziare con adeguate valutazioni tecniche le cause ostative al loro recepimento;
- informazioni sullo stato del procedimento relativo al rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione delle opere.

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

- dichiarazione antimafia sottoscritta con firma digitale in relazione a ciascun socio e/o titolare di cariche;
- Permesso di costruire rilasciato in favore della società proponente La Pineta S.r.l.;
- cronoprogramma aggiornato dell'investimento;
- relazione a firma dell'Ing. Antonio Cioffi con la descrizione delle specifiche azioni tali da garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 4, comma 13 dell'Avviso;
- integrazione del verbale di assemblea del 15/06/2015 con l'indicazione del vincolo dei nuovi mezzi propri da apportare al programma di investimenti PIA Turismo; si precisa che detto verbale è stato sostituito dal verbale del 15/05/2016 che recepisce, comunque, la prescrizione segnalata in sede di ammissione dell'istanza di accesso alla fase successiva di presentazione del progetto definitivo;
- autorizzazione Paesaggistica n. 62 del 26/03/2012, peraltro citata nel Permesso di Costruire;

sviluppo

Handwritten signature and stamp of LA PINETA S.r.l. The stamp is circular and contains the text "LA PINETA S.r.l." and "sviluppo". The signature is written in black ink over the stamp.

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

- copia della comunicazione acquisita con prot. n. 5058 del 27/02/2017, indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Melendugno ed all'Autorità di Bacino, con cui comunica che "a seguito degli approfondimenti condotti non si è provveduto ad incaricare alcun professionista per la redazione dello studio di compatibilità idraulica, demandando quindi all'ufficio tecnico comunale di esprimersi in merito così come previsto dalla L.R. n. 19/2013 [...]. Come innanzi già detto, in data 27/03/2017, il Comune di Melendugno ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 45 che legittima la realizzazione delle opere previste dal PIA Turismo proposto.
- evidenza del recepimento delle prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale, come innanzi riportato al paragrafo 2.3.2 e 2.5.

8. INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA

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

- apporto di nuovi mezzi propri per un importo tale da confermare il criterio di selezione n. 3 (coerenza tra dimensione dell'investimento e dimensione del beneficiario);
- adottare soluzioni impiantistiche che consentano di ridurre i carichi inquinanti provenienti da insediamenti anche non connessi alle reti idriche e fognarie;
- effettuare piantumazioni con specie poco idroesigenti laddove non vi siano adeguati volumi di acque non potabili a disposizione;
- adottare scarichi a portata ridotta e getti d'acqua regolabili e con limitatore di flusso;
- ricorrere alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree trattate (ripristino della naturalità, mantenimento della biodiversità, ecc.);
- attuare l'AUDIT energetico della struttura per individuare i centri di consumo energetico e pianificare la gestione dell'energia;
- massimizzare il riuso in loco degli inerti e, ove applicabili, adottare tecnologie a scavi minimi a basso impatto ambientale che garantiscano la minore produzione di inerti per unità di intervento;
- massimizzare l'utilizzo di inerti da filiera corta o provenienti da riutilizzo o riciclo;
- realizzare un impianto di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili sulle coperture della struttura ricettiva (solare-termico per la produzione di acqua calda sanitaria e/o fotovoltaico per la produzione di energia elettrica);
- realizzare un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per l'approvvigionamento idrico per gli usi non potabili;
- uso prevalente di materiali (per le opere edilizie e per gli arredi) orientati alla sostenibilità ambientale, riconducibili, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, alle seguenti categorie:
 - siano naturali e tipici della tradizione locale;
 - siano ecologicamente compatibili, ovvero provengano da materie prime rinnovabili, e/o a basso contenuto energetico per la loro estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento;
 - siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili;
 - siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;
 - rispettino il benessere e la salute degli abitanti,

di sviluppo



68

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

- mettere a disposizione degli ospiti mezzi a basso impatto ambientale (navette, mezzi elettrici, biciclette, etc.) per gli spostamenti urbani e verso le principali attrazioni turistiche dell'entroterra

9. CONCLUSIONI

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

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

Dati riepilogativi:

- Codice ATECO: 55.20.10 "Villaggi turistici.
- Sede iniziativa: Melendugno – loc. Torre dell'Orso, Viale degli Eucalipti.
- Investimento e agevolazioni:

TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	60.000,00	52.173,91	23.478,26
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	113.000,00	113.000,00	50.850,00
Suolo aziendale	0,00	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	4.173.249,46	3.575.729,56	1.609.078,30
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	1.494.716,43	1.387.224,43	624.250,99
TOTALE ATTIVI MATERIALI	5.840.965,89	5.128.127,90	2.307.657,55
TOTALE INVESTIMENTO AMMISSIBILE	5.128.127,90	5.128.127,90	2.307.657,55

- Incremento occupazionale:

Incremento occupazionale Prestazioni di servizi turistici Medie	Incremento occupazionale Prestazioni Medie	Incremento Medie
18,67	23,18	4,51

La valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa La Pineta S.r.l. ha restituito un valore ammissibile delle spese relative alla categoria "Attivi Materiali" per € 5.128.127,90, rispetto ad € 5.840.965,89.

In fase di accertamento sull'investimento per attivi materiali è stata stralciata la somma di € 712.837,99:

- € 7.826,09 riferita al capitolo di spesa "studi preliminari di fattibilità" per non ammissibilità;

sviluppo



49

Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

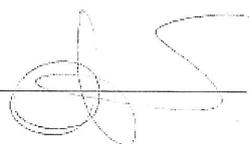
- € 597.519,90 riferita al capitolo di spesa "opere murarie e assimilate" per non pertinenza e congruità;
- € 107.492,00, riferita al capitolo di spesa "macchinari, impianti attrezzature e arredi" per non pertinenza e congruità.

Modugno, 02/08/2017

Il Responsabile di Commessa
Gianluca De Paola

Firma


Visto
Il Program Manager dell'Area
Sviluppo del sistema regionale e dei settori strategici
Donatella Toni



Allegato n. 1: elencazione della documentazione presentata

sviluppo





Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Allegato alla Relazione

Elencazione della documentazione prodotta dall'impresa LA PINETA S.r.l. per il progetto definitivo

1. Sezione 1 – Proposta di progetto definitivo, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
2. Sezione 2 – Scheda tecnica e Relazione generale "Attivi Materiali", sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
3. Sezione 3 – Formulario relativo agli investimenti in Servizi di Consulenza, corredato dai curricula vitae dei consulenti e sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
4. Sezione 4 – DSAN su Aiuti incompatibili, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
5. Sezione 5 – DSAN su conflitto di interessi, cumulabilità e premialità, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
6. Sezione n. 6 – DSAN su impegno occupazionale, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
7. n. 4 DSAN inerenti le informazioni antimafia;
8. DSAN di iscrizione alla CCIAA di Lecce;
9. Preventivi e computo metrico;
10. planimetria generale, elaborati grafici e lay out, come di seguito specificato:
 - planimetria catastale;
 - planimetria generale del suolo aziendale;
 - copia della SCIA avente oggetto: "Lotto M - Fabbricati M2-M3-M4: Progetto di ristrutturazione interna delle n. 22 unità abitative esistenti per la realizzazione di N.44 camere con bagno e relativa manutenzione degli esterni. Fabbricato Centro Servizi: Progetto di ristrutturazione interna dell'attuale locale Market sito al piano interrato per la realizzazione di camere per il personale. Lotto L2: Progetto di ristrutturazione interna del piano interrato per la realizzazione di un locale Ristorante con cucina e servizi annessi";
 - tavola 6 – stato di fatto fabbricato L1 – piante e sezione;
 - tavola 7 - stato di fatto zona D7 fabbricato L2: Piante e Sezione
 - tavola 9 bis - previsioni di progetto: planimetria generale;
 - tavola 10 bis - previsioni di progetto zona D7 fabbricato L1: piante;
 - tavola 11 bis - previsioni di progetto zona D7 fabbricato L1: prospetti e sezione;
 - tavola 12 bis - previsioni di progetto zona D7 fabbricato L2: piante;
 - tavola 13 bis - previsioni di progetto zona D7 fabbricato L2: prospetti e sezione;
 - tavola 14 bis - zona D7: centro servizi pianta dello stato attuale e di progetto;
 - tavola 15 bis - previsioni di progetto zona D7 fabbricati da M1 a M8: piante;
 - Relazione tecnica (Luglio 2014) – SCIA di ristrutturazione interna e manutenzione degli esterni dei fabbricati M2-M3-M4 del lotto m e del piano interrato del centro servizi e del lotto L2, con apposizione di firma digitale da parte del progettista incaricato;
 - Allegato 2 - inquadramento urbanistico e planimetria generale;
 - Allegato 3 - lotto M - fabbricati M2-M3-M4 - piante dello stato attuale e di progetto;
 - Allegato 4 - Centro servizi - piano interrato pianta dello stato attuale e di progetto;
 - Tavola 5 bis - Lotto L2 - piano interrato e piano terra piante dello stato attuale e di progetto sezione trasversale in corrispondenza del locale ristorante;
 - Tavola 5 ter - layout locale ristorante;
11. Copia della SCIA prot. del 01/06/2015;
12. Copia della comunicazione di avvio del procedimento ex art. 14 comma 2 DPR 380/2001;
13. Copia dell'istanza di permesso di costruire in deroga al PRG presentata al Comune di Melendugno in data 09/07/2010 dalla società Chiani S.r.l.;
14. Istanza di voltura in favore della Pineta S.r.l. della titolarità del procedimento avviato dalla società Chiani S.r.l. in data 09/07/2010, ai fini del rilascio del permesso di costruire, a firma dell'Amministratore Unico de La Pineta S.r.l. e presentata al Comune di Melendugno in data 18/05/2016;

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

15. Copia della nota del 18/05/2016 con cui l'impresa La Pineta S.r.l. comunica all'Autorità di Bacino della Puglia di aver avviato lo studio di compatibilità idrologica ed idraulica dell'area;
16. Copia del nulla-osta forestale per i movimenti terra - prot. n. 36 21389 del 10/10/2013 relativamente al vincolo idro-geologico;
17. Copia del parere favorevole ai fini antincendio prot. n. 22742-28952 del 01/12/2010 e relativo al progetto di variante relativamente al complesso Turistico Alberghiero "Blue Area";
18. Copia del parere favorevole ai fini antincendio prot. n. 21357-28952 del 13/12/2014 per la realizzazione di un deposito di gas metano in bombole annesso ad una struttura ricettiva in Torre dell'Orso;
19. Copia del parere favorevole ai fini antincendio prot. n. 4430 del 27/03/2015 – Villaggio turistico alberghiero;

Con PEC del 26/05/2016, l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

- relazione tecnica impianto elettrico;
- relazione tecnica impianto idrico fognante;
- relazione tecnica impianto di climatizzazione;
- relazione tecnica inerente azioni per il conseguimento del livello 2 del sistema di certificazione di sostenibilità di cui al disciplinare tecnico L.r. 13/2008, al fine di ottenere attestazioni di prestazione energetica per classe B e qualità di prestazione per il raffrescamento di classe III;
- perizia giurata del 24/05/2016 a firma di tecnico abilitato iscritto ad albo, attestante il rispetto dei vigenti vincoli edilizi, urbanistici e di corretta destinazione dell'uso dell'immobile stesso.

Con PEC del 28/10/2016, l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

- relazione "audit energetico" a firma di tecnico abilitato iscritto ad albo;
- bilancio al 31/12/2015, completo di nota integrativa e verbale di approvazione;
- relazione inerente il recepimento delle prescrizioni di carattere ambientale a firma di tecnico abilitato iscritto ad albo;
- documentazione fotografica;
- relazione di chiarimento sull'intervento previsto a firma di tecnico abilitato iscritto ad albo;
- Sezione 3 aggiornata – Formulario relativo agli investimenti in Servizi di Consulenza, corredato dai curricula vitae dei consulenti e sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
- planimetria generale del suolo aziendale individuazione fabbricati interessati dal programma di investimenti;
- planimetrie di dettaglio/layout delle singole camere/ unità abitative;
- preventivo per spese di progettazione ingegneristica;
- preventivo inerente la partecipazione a fiere;
- computo metrico senza indicazione degli importi delle lavorazioni previste;
- relazione paesaggistica e di compatibilità al PPTR.

Con PEC del 06/03/2017, acquisita con prot. n. 2417/I del 07/03/2017, l'impresa ha inviato le osservazioni al preavviso di decadenza.

Con PEC del 07/03/2017, l'impresa ha inviato la copia della convocazione del Consiglio Comunale del comune di Melendugno avente ad oggetto la discussione sul progetto edilizio dell'impresa La Pineta S.r.l.

Con PEC del 14/03/2017, acquisita con prot. n. 2752/I del 15/03/2017 l'impresa ha inviato la copia della comunicazione del Comune di Melendugno inerente la quantificazione degli oneri di concessione ai fini del rilascio del permesso di costruire.

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

LA PINETA S.r.l.

Con PEC del 31/03/2017, acquisita con prot. n. 3366/I del 03/04/2017, l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

- preventivi riferiti alle opere murarie indicate nel computo metrico dei fornitori;
- nuova relazione illustrativa dell'intervento e planimetrie di dettaglio delle camere;
- preventivo Zanussi;
- copia del permesso di Costruire n. 45/2017;
- copia del contratto di locazione della struttura;
- DSAN a firma dell'amministratore unico relativa alla richiesta di stralcio dal programma delle per servizi di consulenza.

Con PEC del 19/06/2017, acquisita con prot. n. 5972/I del 19/06/2017, l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

- DSAN inerente la corretta capacità produttiva, correlata con i bilanci previsionali;
- Sezione 6 del progetto definitivo secondo il nuovo format adottato dalla Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi;
- bilancio al 31/12/2016;
- nota inviata al Comune di Melendugno e all'Autorità di Bacino e acquisita dal Comune con prot. n. 5058 del 27/02/2017;
- DSAN inerente il cronoprogramma relativo alle richieste di erogazione del contributo.

Con PEC del 20/06/2017, acquisita con prot. n. 6062/I del 20/06/2017, l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

- Lay out delle camere e correlato preventivo degli arredi aggiornato.

Con PEC del 04/07/2017, acquisita con prot. n. 6589/I del 04/07/2017, l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

- Sezione 6 del progetto definitivo (aspetti occupazionali) aggiornata.

IL PRESENTE ALLEGATO
E' COMPOSTO DA 53..... FOGLI

LA DIRIGENTE
(avv. Gianna Elisa Berlingieri)

