

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 aprile 2019, n. 696

POR PUGLIA 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: LUXURY CLASS S.r.l.. – Codice progetto: L1K9P30.

L'Assessore allo Sviluppo Economico, Cosimo Borraccino, 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:

Visto che:

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

la Delibera CIPE 21.12.2007, n. 166, recante “Attuazione del Quadro Strategico Nazionale (QSN) 2007-2013 - Programmazione del Fondo per le Aree Sottoutilizzate (FAS)” stabilisce i criteri per la programmazione degli interventi della politica nazionale aggiuntiva finanziata con il FAS e stabilisce che le risorse del Fondo aree sottoutilizzate ripartite con precedenti delibere che risultino già programmate alla data della predetta delibera attraverso Accordi di programma quadro o altri strumenti, possono essere considerate parte integrante della programmazione unitaria 2007-2013;

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

con DGR n. 1513 del 24/07/2012, n. 2787 del 14.12.2012 e n. 523 del 28.03.2013 la Regione ha preso atto delle delibere CIPE attraverso cui è stata predisposta la programmazione degli interventi del FSC 2000 - 2006 e FSC 2007 - 2013, con particolare riferimento alle delibere n. 62/2011, n. 78/2012, n. 8/2012, n. 60/2012, 79/2012, 87/2012 e 92/2012 e formulato le disposizioni per l'attuazione delle stesse;

in data 25.07.2013 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma Quadro Rafforzato “Sviluppo Locale” per un ammontare di risorse pari ad € 586.200.000,00 prevedendo, nell'allegato 1 “Programma degli interventi immediatamente cantierabili”, tra le azioni a sostegno dello sviluppo della competitività - Aiuti agli investimenti di grandi, medie, piccole e micro imprese, l'operazione denominata “Contratti di Programma Turismo”, a cui sono stati destinati € 5.000.000,00 e “PIA Turismo” a cui sono destinati € 29.000.000,00;

la Delibera della Giunta Regionale del 21.11.2014, n. 2424 “Fondo per lo sviluppo e coesione 2007-2013 Accordo di Programma Quadro Rafforzato Sviluppo Locale. Rimodulazione delle risorse a seguito delle riduzioni apportate al fondo con Deliberazione CIPE n. 14/2013” pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 172 del 17.12.2014, si è stabilita la rimodulazione programmatica degli interventi inseriti nell'Accordo, sulla base dei criteri della DGR 2120 del 14.10.2014;

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

Il POR Puglia 2014-2020 rappresenta lo strumento regionale di programmazione pluriennale dei Fondi Strutturali, per il periodo compreso tra 01.01.2014 e il 31.12.2020;

l'operazione viene selezionata sulla base di criteri e procedure di selezione attualmente in vigore per il sostegno del FESR.

In caso di rendicontazione a valere sul POR PUGLIA 2014-2020, metodi e criteri utilizzati per la selezione di questa operazione saranno sottoposti all'approvazione del Comitato di Sorveglianza del Programma (Articolo 110 (2), lett. (a) e Articolo 125 (3) lett. (a) del Regolamento N° 1303/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio. Quest'ultimo confermerà che i criteri e la metodologia adottata dall'AdG garantiscono che le operazioni selezionate contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi specifici e dei risultati attesi del POR adottato;

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

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

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 29.05.2015 si è provveduto al differimento dei termini di presentazione delle istanze di accesso come stabilito nell'art. 2 comma 1 dell'Avviso, dal 03.06.2015 al 15.06.2015;

con atto dirigenziale n. 998 del 08.06.2015, pubblicato sul BURP n. 81 del 11.06.2015, si è provveduto ad integrare il procedimento di valutazione del criterio di selezione n. 3 di cui all'Allegato A dell'Avviso approvato con DD n. 796 del 07.05.2015;

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

con A.D. n. 1834 del 18.10.2016 è stata approvata la modulistica per la richiesta di erogazione della prima quota di agevolazioni a titolo di anticipazione (B.u.r.p. n. 125 del 03.11.2016);

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

- ha apportato la variazione al Bilancio Pluriennale 2016-2018, al Documento Tecnico di Accompagnamento e al Bilancio Gestionale approvato con DGR. n. 159 del 23.02.2016, ai sensi dell'art. 51, comma 2) lett. a) del D.lgs. n. 118/2011;

- ha autorizzato il Responsabile delle Azioni 1.1, 1.2, 3.1, 3.3, 3.6, 4.2 nell'ambito del FESR, ad operare sui capitoli di spesa del Bilancio regionale di cui alla copertura finanziaria del presente provvedimento, la cui titolarità è in capo al Dirigente della Sezione Programmazione Unitaria;

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

con A.D. n. 1360 del 18.09.2017 è stata approvata la modulistica relativa alla rendicontazione delle spese sostenute per la richiesta di erogazione 1^ SAL e SAL finale e dimostrazione del SAL propedeutico alla richiesta di erogazione della 2^ anticipazione (B.U.R.P. n. 112 del 28.09.2017);

vista la Legge regionale 28.12.2018 n. 67 "Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2019 e bilancio pluriennale 2019-2021 della Regione Puglia (Legge di stabilità regionale 2019)";

vista la Legge regionale 28.12.2018 n. 68 "Bilancio di previsione della Regione Puglia per l'esercizio finanziario 2019 e bilancio pluriennale 2019-2021";

vista la DGR n. 95 del 22.01.2019 di approvazione del Bilancio Gestionale Finanziario e del Documento Tecnico di accompagnamento.

Considerato che:

l'istanza di accesso avanzata dall'impresa **LUXURY CLASS S.r.l.**, trasmessa telematicamente in data 18.05.2017 è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. del Servizio Competitività dei Sistemi Produttivi n. 1795 del 23.11.2017;

con nota della Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO_158/9153 del 01.12.2017, trasmessa con PEC all'impresa in pari data, è stata comunicata l'ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo;

la proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 30.01.2018, alle ore 11:47, 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 (01.12.2017).

Rilevato che:

Puglia Sviluppo S.p.A., con nota del 12.03.2019 prot. 1800/U, acquisita agli atti in data 14.03.2019 con prot. n. AOO_158/0001839, ha:

- comunicato che, nel corso della verifica istruttoria del progetto definitivo, l'impresa ha avanzato una richiesta di subentro del socio di maggioranza e che nulla osta a tale subentro;
- comunicato di aver proceduto alla verifica di ammissibilità del progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **LUXURY CLASS S.r.l.** (Codice progetto: **L1K9P30**), così come previsto dall'art. 11 dell'Avviso pubblicato sul BURP n. 68 del 14.05.2015. Dette verifiche si sono concluse con esito positivo;
- trasmesso la relazione istruttoria, dalla quale si rileva che, sulla base delle verifiche effettuate e delle considerazioni esplicitate, la valutazione relativa alla ammissibilità del progetto definitivo è positiva. Di seguito, si riepilogano le voci di spesa ritenute ammissibili e le relative agevolazioni concedibili:

Dati riepilogativi:

- Codice ATECO: **55.20.51** "Residenze turistiche o Residence".
- Sede iniziativa: Lecce - in via San Lazzaro, n. 32 -ang. Via Salvatore Grande.
- Investimento e agevolazioni (**esclusivamente a valere sull'Azione 3.3**):

SINTESI INVESTIMENTI LUXURY CLASS S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	135.000,00	109.542,67	49.294,20
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	367.542,00	335.371,10	150.917,00
Suolo aziendale	1.734.900,00	730.284,44	328.628,00
Opere murarie e assimilate	6.081.642,34	5.589.518,27	2.515.283,22
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	538.128,00	538.128,00	242.157,60
TOTALE ATTIVI MATERIALI	8.857.212,34	7.302.844,48	3.286.280,02
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	8.857.212,34	7.302.844,48	3.286.280,02

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali)	3.286.280,02
TOTALE AGEVOLAZIONE	3.286.280,02

Sintesi investimento:

- Il programma di investimenti riguarda la realizzazione di un residence turistico ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera a) della L.R. n. 11/1999, mediante l'acquisto di un immobile, attualmente in stato di disuso, la sua successiva demolizione e la ricostruzione con aumenti volumetrici non superiori al 35% di quelli legittimamente esistenti. Al termine dei lavori il nuovo residence, sito in Lecce alla via San Lazzaro n. 32, angolo via S. Grande, sarà dotato di n. 28 unità abitative (n. 20 bilocali, n. 4 quadrilocali e n. 4 pentavani) per n. 68 posti letto. Il Residence sarà composto da un piano interrato destinato a garage, un piano terra a destinazione commerciale non oggetto del PIA Turismo e n. 4 piani (dove saranno allocate le n. 28 unità abitative). Un ascensore, accessibile anche a persone su sedia a ruota, permetterà il collegamento tra i vari piani dell'edificio.
- Incremento occupazionale:

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

Rilevato altresì che:

dalla suddetta relazione istruttoria emerge che l'ammontare finanziario teorico della agevolazione concedibile, è pari a complessivi € **3.286.280,02** per Attivi Materiali (Azione 3.3) a fronte di un investimento complessivamente ammesso pari ad € **7.302.844,48**.

Tutto ciò premesso, si propone di:

- esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **LUXURY CLASS S.r.l.** con sede legale in Lecce, via Cosimo Di Palma, n. 9 - C.F. e P.IVA 04753830753 - che troverà copertura sul Capitolo di spesa 1147031 a seguito dell'impegno da parte della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi entro il corrente esercizio finanziario;
- dare mandato alla medesima Sezione di provvedere, con successivi provvedimenti dirigenziali, all'approvazione del progetto definitivo e contestuale assunzione di impegno, 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 della spesa deliberata dal presente provvedimento pari a complessivi € 3.286.280,02 è assicurata ai sensi della D.G.R. n. 757 del 15.05.2018 di variazione al Bilancio di previsione 2018 e pluriennale 2018-2020, Documento tecnico di accompagnamento, e al Bilancio gestionale approvato con DGR n. 38 del 18.01.2018, ai sensi dell'art. 51 comma 2 del D.lgs 118/2011 e ss.mm.ii come segue:

Disposizione di accertamento

Capitolo di entrata n. **2032415** "Fondo per lo sviluppo e Coesione 2007/2013 - Assegnazione deliberazioni Cipe"

CRA 62.06 Codice piano dei conti: 4.02.01.01.01

Titolo giuridico che supporta il credito: DELIBERA CIPE 92/2012. Fondo per lo sviluppo e la coesione Regione Puglia.

Programmazione delle residue risorse 2000-2006 e 2007-2013 e modifica della delibera CIPE n. 62/2011

Debitore: Ministero dello Sviluppo Economico

Totale da accertare	€ 3.286.280,02
Esercizio finanziario 2019	€ 1.643.140,01
Esercizio finanziario 2020	€ 1.643.140,01

Disposizione di prenotazione di impegno

Capitolo di spesa n. **1147031** "Fondo di Sviluppo e Coesione 2007/2013 - Delibera CIPE n. 62/2011, n. 92/2012 - Settore d'intervento - Contributi agli investimenti a imprese"

CRA: 62.07 Missione 14 - Programma 5 - Codice Piano dei Conti: 2.3.3.3.999

Totale impegno da prenotare	€ 3.286.280,02
Esercizio finanziario 2019	€ 1.643.140,01
Esercizio finanziario 2020	€ 1.643.140,01

Con successivo provvedimento dirigenziale si procederà 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 12.03.2019 prot. 1800/U, acquisita agli atti in data 14.03.2019 con prot. n. AOO_158/0001839, relativa all'analisi e valutazione della richiesta di subentro del socio di maggioranza e del progetto definitivo

presentato da **LUXURY CLASS S.r.l.** con sede legale in Lecce, via Cosimo Di Palma, n. 9 - C.F. e P.IVA 04753830753, per la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo dell'importo concedibile pari ad **€ 3.286.280,02** per Attivi Materiali (Azione 3.3) a fronte di un investimento complessivamente ammesso pari ad **€ 7.302.844,48**, 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 **€ 7.302.844,48** per Attivi Materiali (Azione 3.3), comporta un onere a carico della finanza pubblica di **€ 3.286.280,02** e con la previsione di realizzare, nell'esercizio a regime, un incremento occupazionale non inferiore a n. 8,00 unità lavorative (ULA) come di seguito specificato:

SINTESI INVESTIMENTI LUXURY CLASS S.R.L.			AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	135.000,00	109.542,67	49.294,20
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	367.542,00	335.371,10	150.917,00
Suolo aziendale	1.734.900,00	730.284,44	328.628,00
Opere murarie e assimilate	6.081.642,34	5.589.518,27	2.515.283,22
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	538.128,00	538.128,00	242.157,60
TOTALE ATTIVI MATERIALI	8.857.212,34	7.302.844,48	3.286.280,02
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	8.857.212,34	7.302.844,48	3.286.280,02

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c – Azione 3.3 (Attivi Materiali)	3.286.280,02
TOTALE AGEVOLAZIONE	3.286.280,02

➤ Incremento occupazionale:

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

- di esprimere l'indirizzo all'approvazione della proposta di progetto definitivo presentato dal Soggetto proponente **LUXURY CLASS S.r.l.** con sede legale in Lecce, via Cosimo Di Palma, n. 9 - C.F. e P.IVA 04753830753 - che troverà copertura sul Capitolo di spesa 1147031 a seguito del provvedimento di impegno da parte della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi entro il corrente esercizio finanziario secondo il seguente schema:

Importo totale	€ 3.286.280,02
Esercizio finanziario 2019	€ 1.643.140,01
Esercizio finanziario 2020	€ 1.643.140,01

- 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 della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi a concedere eventuali proroghe al termine di cui al punto precedente in caso di motivata richiesta da parte del Soggetto Proponente;
- 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 **LUXURY CLASS S.r.l.**;
- di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO

PIA TURISMO TIF. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
 Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P30

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

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

RELAZIONE ISTRUTTORIA PROGETTO DEFINITIVO

Impresa proponente:
 LUXURY CLASS S.R.L.

PROGETTO "EX CINEMA SANTA LUCIA"

Atto di ammissione dell'istanza di accesso	AD n. 1795 del 23/11/2017
Comunicazione regionale di ammissione alla presentazione del progetto definitivo	prot. n. AOO_158/0009153 del 01/12/2017
Investimento proposto da Progetto Definitivo (Attivi materiali)	€ 8.857.212,34
Investimento ammesso da Progetto Definitivo (Attivi materiali)	€ 7.302.844,48
Agevolazione richiesta (Attivi materiali)	€ 3.617.095,00
Agevolazione concedibile (Attivi materiali)	€ 3.286.280,02
Incremento occupazionale	+ 8,00 ULA
Localizzazione investimento:	via San Lazzaro, n. 32 - ang. Via S. Grande Lecce

sviluppo



Handwritten signature and initials.

PIA TURISMO FIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
 Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K0P30

INDICE

PREMESSA.....	3
1. RICHIESTA DI SUBENTRO DEL SOCIO DI MAGGIORANZA.....	4
1.1. Verifica di ammissibilità formale.....	4
1.2. Verifica di ammissibilità sostanziale dell'istanza di accesso.....	4
1.3. Dimensione dell'impresa.....	5
1.4. Requisiti oggettivi dell'investimento.....	6
1.5. Criterio di valutazione 1: Definizione degli obiettivi.....	6
1.6. Criterio di valutazione 2: Elementi di innovatività e trasferibilità della proposta.....	6
1.7. Criterio di valutazione 3: Coerenza tra la dimensione dei soggetti proponenti e gli investimenti previsti.....	7
1.8. Criterio di valutazione 4: Qualità economico-finanziaria, in termini di sostenibilità ed affidabilità del soggetto proponente sotto il profilo patrimoniale, finanziario ed economico.....	7
1.9. Criterio di selezione 5: Copertura finanziaria degli investimenti.....	9
1.10. Criterio di selezione 6: Compatibilità dell'investimento con le strumentazioni urbanistiche e con le tempistiche occorrenti per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative, concessioni e pareri propedeutici al suo avvio.....	10
1.11. Criterio di selezione 7: Analisi e prospettive di mercato.....	10
1.12. Criterio di selezione 8: Analisi delle ricadute occupazionali dell'intervento.....	10
2. Conclusioni su istanza subentro socio.....	10
ISTRUTTORIA PROGETTO DEFINITIVO.....	11
3. VERIFICA DI DECADENZA.....	11
3.1. Tempistica e modalità di Trasmissione della Domanda.....	11
3.2. Completezza della Documentazione.....	12
3.2.1 Verifica del potere di firma.....	12
3.2.2 Definizione dei contenuti minimi del programma di investimento.....	12
3.3. Conclusioni.....	15
4. PRESENTAZIONE DELL'INIZIATIVA.....	15
4.1. Il Soggetto Proponente.....	15
4.2. Sintesi dell'iniziativa.....	17
4.3. Cantierabilità dell'iniziativa.....	19
4.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa.....	19
4.3.2 Sostenibilità ambientale dell'iniziativa.....	23
4.3.3 Valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti.....	25
4.4. Miglioramento dell'offerta turistica territoriale verso obiettivi di destagionalizzazione dei flussi turistici.....	25
4.5. Analisi dei requisiti previsti dall'art. 4 comma 13 dell'Avviso per il miglioramento degli edifici.....	26
5. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ATTIVI MATERIALI E IMMATERIALI.....	27
5.1. Ammissibilità, pertinenza e congruità dell'investimento e delle relative spese.....	27
6. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE SPESE DI INVESTIMENTO PER ACQUISIZIONE DI SERVIZI DI CONSULENZA.....	42
7. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA.....	42
7.1. Dimensione del beneficiario.....	42
7.2. Capacità reddituale dell'iniziativa.....	43
7.3. Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti.....	46
8. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE.....	47
9. RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI EFFETTUATE IN SEDE DI AMMISSIONE ALLA FASE ISTRUTTORIA.....	48
10. INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA.....	50
11. CONCLUSIONI.....	51
Dati riepilogativi.....	51

sviluppo



AR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L189P30

PREMESSA

L'istanza di accesso avanzata dall'impresa Luxury Class S.r.l., trasmessa telematicamente in data 18 maggio 2017 è stata ammessa alla fase di presentazione del progetto definitivo con A.D. della Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi n. 1795 del 23/11/2017.

L'investimento ammesso è di seguito sintetizzato:

- Realizzazione di un residence turistico ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n. 11/1999, attraverso l'acquisto e la demolizione di un immobile in stato di disuso e successiva ricostruzione di un edificio di n. 5 piani fuori terra.
- Codice ATECO: 55.20.51 - Residence.
- Sede iniziativa: Lecce - via Via San Lazzaro, n. 32 angolo Via Salvatore Grande.
- Investimento e agevolazioni:

INVESTIMENTI LUXURY CLASS S.R.L.		AGEVOLAZIONI
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI (AZIONE 3.3)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	137.840,74	62.028,33
Progettazione ingegneristica e direzione lavori	367.542,00	165.393,90
Suolo aziendale	0,00	0,00
Opere murarie e assimilate	7.844.000,00	3.529.800,00
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	840.000,00	378.000,00
TOTALE ATTIVI MATERIALI	9.189.382,74	4.135.222,23
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONE	9.189.382,74	4.135.222,23

AZIONE	IMPORTO AGEVOLAZIONE
Obiettivo specifico 3c - Azione 3.3 (Attivi Materiali)	4.135.222,23
TOTALE AGEVOLAZIONE	4.135.222,23

- Incremento occupazionale:

VALI ECONOMICI MESI ANTERIORI ALLA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI ACCESSO	NUMERO INDETERMINATO A REGIME	AGEVOLAZIONE
0,00	8,00	8,00

Con nota della Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO_158/9153 del 01/12/2017, trasmessa con PEC all'impresa in pari data, è stata comunicata l'ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo.

Pertanto, la data di avvio degli investimenti, ai sensi dell'art. 12, comma 1 dell'Avviso Pubblico, può decorrere dal 01/12/2017.

In data 30/01/2018, l'impresa Luxury Class S.r.l. ha trasmesso telematicamente a mezzo PEC la proposta di progetto definitivo.

Nel corso della verifica istruttoria del progetto definitivo, l'impresa ha avanzato una richiesta di subentro del socio di maggioranza. Pertanto, la verifica istruttoria del progetto definitivo è preceduta dalla verifica della predetta richiesta di subentro.

sviluppo



UK

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 1B - Cod. LIX9P30

1. RICHIESTA DI SUBENTRO DEL SOCIO DI MAGGIORANZA

In data 16/07/2018, l'impresa Luxury Class S.r.l. ha inviato a mezzo PEC acquisita con prot. della Sezione Competitività e Ricerca dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia n. AOO_158/6374 di pari data, la richiesta di autorizzazione al subentro del socio di maggioranza. In particolare, si richiede che la società Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c. subentri al posto di Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.) quale socio di maggioranza della società Luxury Class S.r.l. A tal proposito, la subentrante Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c. afferma che, tra le motivazioni alla base della richiesta di subentro, vi è la circostanza per cui la Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.) e la Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c. hanno la medesima compagine societaria (circostanza confermata da verifiche effettuate su sistema Telemaco) e, nell'ottica di una riorganizzazione interna delle attività, la subentrante Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c., acquisendo le quote di maggioranza della Luxury Class S.r.l., potrà meglio raggiungere gli obiettivi societari di quest'ultima nel settore turistico-ricettivo, lasciando alla Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.) la possibilità di operare esclusivamente nel settore della gestione delle fonti rinnovabili.

A corredo della richiesta di subentro, l'impresa Luxury Class S.r.l. ha presentato la seguente documentazione:

- allegato 1: DSAN della Luxury Class S.r.l. del 13/07/2018, con cui si chiede l'autorizzazione al subentro del socio di maggioranza;
- allegato 2: DSAN a firma dei rappresentanti legali della Gal.Co. di Congedo Alessio & F.Ili s.n.c. e dell'impresa Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.), relativa alle motivazioni alla base della richiesta di subentro;
- allegato 3: bilanci 2015, 2016 e 2017 della subentrante Gal.Co. di Congedo Alessio & F.Ili s.n.c.
- allegato 4: DSAN dimensione d'impresa riferita all'esercizio 2017, considerando quale impresa controllante la subentrante Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c.;
- allegato 5: documento d'identità del Rappresentante Legale di Luxury Class S.r.l. e dei soci della Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c.

Di seguito si procede alla verifica dei **requisiti soggettivi** in capo all'impresa individuata quale subentrante nella compagine sociale di Luxury Class S.r.l., tenendo conto dei requisiti previsti per le imprese di piccola dimensione, coerentemente con quanto rilevato in sede di istanza di accesso.

1.1. Verifica di ammissibilità formale

Relativamente alla verifica di ammissibilità formale, la proposta di subentro del socio di maggioranza nella compagine del soggetto beneficiario Luxury Class S.r.l. non ha impatto in ragione del fatto che l'impresa titolare dell'investimento e dell'agevolazione resta la medesima società proponente Luxury Class S.r.l.

Resta fermo che, a seguito dell'operazione di cessione quote da parte di Sap Contract S.r.l. in favore di Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c. dovranno essere prodotte le dichiarazioni sostitutive antimafia relative al nuovo soggetto controllante.

1.2. Verifica di ammissibilità sostanziale dell'istanza di accesso

Relativamente alla verifica di ammissibilità sostanziale, si prende atto che l'impresa Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c. è stata costituita in data 21/07/1982 ed è attiva dal

sviluppo



4
M

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LKOP30

26/07/1982 nel settore delle costruzioni edili. Pertanto, alla data di presentazione della richiesta di subentro quale socio di maggioranza della compagine sociale del soggetto beneficiario Luxury Class S.r.l., l'impresa GAL.CO. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c., alla data di richiesta di subentro, ha approvato n. 3 bilanci (2015, 2016 e 2017) dai quali si rileva un fatturato medio di € 1.626.463,01 (€ 2.194.735,29 nel 2015, € 851.756,47 nel 2016 ed € 1.832.897,27 nel 2017), superiore al livello minimo di 1 milione richiesto dall'Avviso. Inoltre, la società GAL.CO. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c. è in regime di contabilità ordinaria, così come si rileva dal modello Unico Società di Persone 2018.

1.3. Dimensione dell'impresa

Ai fini della determinazione della dimensione d'impresa, la verifica è stata effettuata nell'ipotesi in cui GAL.CO. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c. sia già socio di maggioranza di Luxury Class S.r.l. Sulla base delle verifiche effettuate, anche su sistema Telemaco, si riscontrano imprese associate e collegate alla proponente, come specificato nella tabella di seguito. I dati delle imprese fanno riferimento al 2017, ultimo esercizio contabile chiuso alla data di presentazione della richiesta di subentro. I dati delle imprese collegate sono considerati interamente, mentre quelli delle imprese associate sono considerati in proporzione alle quote di partecipazione.

dati in unità di euro

impresa	Fatturato (2017)	Totale bilancio (2017)	ULA (2017)
Gal.Co. s.n.c. (subentrante a Sap Contract S.r.l. - già Eco Sap S.r.l., nel 51% di Luxury Class S.r.l.) - collegata alla proponente	1.832.897,00	11.791.528,00	6
Idea Line S.r.l. (49% di Luxury Class S.r.l.) - associata alla proponente	314.387,00	4.677.789,00	0,49
Tropico del Salento S.r.l. (collegata di Idea Line S.r.l.)	0,00	17.760,00	0,00
La Casa nella Prateria S.r.l. (collegata di Idea Line S.r.l.)	0	43.693,00	0
SAP Project S.r.l. - inattiva (collegata di Gal.Co. s.n.c.)	0,00	122.479,00	0,00
SAP Contract S.r.l. - (collegata di Gal.Co. s.n.c.)	0,00	2.824.264,00	0,00
Totale	2.147.284,00	19.477.513,00	6,49

Sulla base delle verifiche effettuate, la società Luxury Class S.r.l. conferma la dimensione di piccola impresa anche con riferimento all'ipotesi di controllo da parte dell'impresa GAL.CO. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c.

❖ 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:

sviluppo



5

MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P3G

GAL.CO. di CONGEDO ALESSIO E F.LLI s.n.c. (subentra. a Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.) quale socio di maggioranza di Luxury Class S.r.l. (importi in euro)	2016	2017
Patrimonio Netto	1.215.854,71	1.530.259,87
Capitale (al netto dei crediti per versamento soci ancora dovuti)	10.329,14	10.329,14
Riserva Legale	0,00	0,00
Altre Riserve: (Riserva rivalutazione d.lgs. 185/083)	896.721,48	896.721,48
Utili/perdite portati a nuovo	0,00	308.804,09
Utile dell'esercizio	28.791,82	314.405,16

L'impresa non si trova in stato di difficoltà in quanto chiude gli ultimi due esercizi con un risultato positivo e non presenta perdite portate a nuovo.

Inoltre, l'impresa non risulta essere sottoposta a procedure di ristrutturazione del debito né sottoposta a procedure concorsuali.

GAL.CO. di CONGEDO ALESSIO E F.LLI s.n.c. (subentrante a Sap Contract S.r.l. quale socio di maggioranza di Luxury Class S.r.l.)	Verifica
<i>c) qualora l'impresa sia oggetto di procedura concorsuale per insolvenza o soddisfi le condizioni previste dal diritto nazionale per l'apertura nei suoi confronti di una tale procedura su richiesta dei suoi creditori</i>	L'impresa è vigente, come da prospetto di vigenza estratto in data 25/02/2019
<i>d) qualora l'impresa abbia ricevuto un aiuto per il salvataggio e non abbia ancora rimborsato il prestito o revocato la garanzia, o abbia ricevuto un aiuto per la ristrutturazione e sia ancora soggetta a un piano di ristrutturazione</i>	Dai Bilanci degli ultimi due esercizi e dai relativi allegati non si rilevano "aiuti per imprese in difficoltà".

1.4. Requisiti oggettivi dell'investimento

La proposta di subentro del socio di maggioranza non ha impatto sui requisiti oggettivi dell'investimento già approvato con AD n. 1795 del 23/11/2017, attesa la circostanza per cui la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo resta in capo alla Luxury Class S.r.l. ed è confermato negli obiettivi, finalità e azioni.

1.5. Criterio di valutazione 1: Definizione degli obiettivi

La proposta di subentro della Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Lli s.n.c. come socio di maggioranza della Luxury Class S.r.l. non produce alcun impatto sulla definizione degli obiettivi dell'investimento già approvato con AD n. 1795 del 23/11/2017, attesa la circostanza per cui la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo resta in capo alla Luxury Class S.r.l.

1.6. Criterio di valutazione 2: Elementi di innovatività e trasferibilità della proposta

La proposta di subentro della Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Lli s.n.c. come socio di maggioranza della Luxury Class S.r.l. non produce alcun impatto sugli elementi di innovatività e trasferibilità della proposta e del progetto definitivo già approvato con AD n. 1795 del 23/11/2017, attesa la circostanza per cui la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo resta in capo alla Luxury Class S.r.l.

sviluppo



6

MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 12 - Cod. L1K9P30

1.7. Criterio di valutazione 3: Coerenza tra la dimensione dei soggetti proponenti e gli investimenti previsti

Preliminarmente si precisa che il calcolo viene effettuato sul valore dell'investimento proposto in sede di progetto definitivo e sulla base dei dati di bilancio dell'ultimo esercizio approvato della società Gal.Co. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c.

Come previsto dall'Allegato A dell'Avviso Pubblico "Procedure e criteri per l'istruttoria e la valutazione delle istanze di accesso presentate nell'ambito del titolo II Capo 5 - Aiuti alle grandi imprese e alle PMI per Programmi Integrati di Agevolazione - PIA TURISMO", è stata effettuata una valutazione della coerenza tra dimensione del beneficiario e dimensione del progetto, attraverso l'utilizzo dei seguenti parametri:

A) Rapporto tra investimento e valore della produzione:

parametri anno 2017 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	8.857.212,34	4,832	1
Valore della produzione (B)	1.832.897,27		

Poiché il valore del rapporto è maggiore di 3, è attribuito un punteggio pari a 1.

B) Rapporto tra investimento e patrimonio netto:

parametri anno 2017 (€)		valore rapporto (A/B)	Punteggio
Investimento (A)	8.857.212,34	1,097	3
Patrimonio Netto	1.530.259,87		
Apporto di mezzi propri	6.541.773,15		
Totale PN + apporto MP (B)	8.072.033,02		

Poiché il valore del rapporto è inferiore a 1,5, è attribuito un punteggio pari a 3.

Si precisa che la valutazione è stata effettuata considerando un apporto di nuovi mezzi propri per complessivi € 6.541.773,15, supportato da un verbale di assemblea del 20/02/2019, prodotto in seguito a richiesta di integrazioni, riportato alla pagina 15 del libro delle Decisioni dei soci e con il quale la subentrante Gal.Co. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c. si impegna ad apportare mezzi propri, per un importo massimo pari ad € 6.541.773,15, mediante conferimenti di liquidità, che confluiranno in una Riserva del patrimonio netto indisponibile e vincolata sino alla conclusione del programma di investimenti PIA Turismo proposto. Tale importo conferma l'esito positivo del Criterio di selezione 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e dimensione dell'investimento) anche nell'ipotesi di subentro della Gal.Co. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c. nel capitale sociale della Luxury Class S.r.l.

Il punteggio complessivo, pari a 4, calcolato sommando i singoli punteggi ottenuti con riferimento a ciascun rapporto, ha determinato la seguente valutazione circa il criterio di selezione 3:

Impresa	Valutazione Criterio selezione 3
Luxury Class S.r.l.	positiva

1.8. Criterio di valutazione 4: Qualità economico-finanziaria, in termini di sostenibilità ed affidabilità del soggetto proponente sotto il profilo patrimoniale, finanziario ed economico

Aspetti qualitativi

sviluppo



Handwritten signature or initials.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LK9P34

L'impresa subentrante Gal.Co. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c. è attiva dal 26/07/1982 nel settore dell'edilizia.

La gestione della struttura ricettiva oggetto del PIA Turismo sarà assicurata dall'impresa beneficiaria Luxury Class S.r.l. Con particolare riferimento alla gestione della struttura, l'impresa, in sede di business plan, dichiara che l'incremento occupazionale sarà pari a n. 8,00 ULA, così suddivisi:

- n. 1 dirigente;
- n. 4 impiegati di cui n. 2 donne;
- n. 3 operai, di cui n. 3 donne.

Si ritiene che, relativamente agli aspetti qualitativi, la valutazione possa considerarsi positiva in ragione del fatto che il socio di maggioranza non impatta sul corretto governo della struttura ricettiva, atteso che per la stessa è prevista l'assunzione di n. 8,00 ULA, come di seguito specificato:

- n. 1 direttore;
- n. 2 receptionist;
- n. 3 addetti pulizie aree comuni;
- n. 2 addetti all'amministrazione.

Aspetti quantitativi

Aspetti patrimoniali e finanziari

Si precisa che la valutazione è effettuata sulla base dei dati di bilancio dell'impresa Gal.Co. di Congedo Alessio e f.lli s.n.c., in base ai dati contabili riferiti agli ultimi due bilanci approvati (2016 e 2017) alla data di richiesta di subentro.

Calcolo dell'indice di copertura delle immobilizzazioni (Patrimonio netto + debiti m/l termine)/immobilizzazioni (Y)

Voci	I ANNO		II ANNO		valore rapporto (A/B)		Punteggio	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Patrimonio Netto	1.215.854,71	1.530.259,87						
Debiti m/l termine	10.158.269,43	8.983.671,48						
Totale PN + Deb. m/l termine (A)	11.374.124,14	10.513.931,35	5,926	5,596	3	3		
Immobilizzazioni	1.919.353,38	1.878.934,05						

Poiché il valore del rapporto è maggiore di 1,25 per entrambi gli esercizi considerati, sono attribuiti 3 punti per ciascun anno considerato.

Calcolo dell'indice di liquidità (Attività correnti / passività correnti) (Z)

Voci	I ANNO		II ANNO		valore rapporto (A/B)		Punteggio	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Attivo Circolante	185.178,82	171.574,42						
Ratei e risconti attivi	5.913,65	5.526,31						
Totale AC + Rat e Risc. Att. (A)	191.092,47	177.100,73	13,473	12,801	3	3		
Debiti breve termine	757.574,77	731.745,20						
Ratei e risconti passivi	1.230,64	1.206,12						
Totale AC + Rat e Risc. Pass. (B)	758.805,41	732.951,32						

sviluppo



UR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LK9P39

Poiché il valore del rapporto è superiore a 0,70 per entrambi gli esercizi considerati, sono attribuiti 3 punti per ciascun anno considerato.

Somma punteggi

Analisi patrimoniale e finanziaria		
Indici	Punti	
	2016	2017
Indice di copertura delle immobilizzazioni	3	3
Indice di liquidità	3	3
Punteggio	6	6
Classe di merito singolo anno	1	1
Classe complessiva	1	

Aspetti economici

Calcolo del ROI (risultato operativo / capitale investito)

Voci	2016	2017	valore rapporto (A/B)		Classe
			2016	2017	
Risultato operativo (A)	140.194,00	451.599,15	0,011	0,038	1
Capitale investito (B)	12.637.878,67	11.791.527,64			

Poiché il valore del rapporto è positivo in entrambi gli esercizi considerati, è attribuita la classe 1. Inoltre, si precisa che l'impresa presenta un risultato netto d'esercizio positivo in entrambi gli esercizi considerati.

Valutazione complessiva criterio di selezione n. 4

Aspetti patrimoniali e finanziari - classe	Aspetti economici - classe	Esito criterio di valutazione 4
1	1	positivo

Pertanto, il subentro del socio di maggioranza conferma l'esito positivo del criterio di selezione 4.

1.9. Criterio di selezione 5: Copertura finanziaria degli investimenti

Il fabbisogno di investimento indicato nelle seguenti tabelle fa riferimento all'importo dell'investimento proposto in fase di presentazione del progetto definitivo, tenendo conto del piano di copertura inviato in seguito a richiesta di integrazioni. In particolare:

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità	75.000,00	60.000,00	0,00	135.000,00
Progettazione e direzione lavori	150.000,00	150.000,00	67.542,00	367.542,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni	1.526.712,00	208.188,00		1.734.900,00
Opere murarie e assimilate	243.265,00	5.777.560,00	60.817,34	6.081.642,34
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici	0,00	0,00	538.128,00	538.128,00
Totale complessivo fabbisogni	1.994.997,00	6.195.748,00	666.487,34	8.857.212,34

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di mezzi propri (verbale del 20/02/2019)	2.665.403,41	2.972.708,43	903.661,31	6.541.773,15

sviluppo



MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LIX9P30

Totale escluso agevolazioni	2.655.403,41	2.972.708,43	903.661,31	6.541.773,15
Agevolazioni in conto impianti	1.643.140,00	1.314.512,02	328.628,00	3.286.280,02
Totale fonti	4.308.543,41	4.287.220,45	1.232.289,31	9.828.053,17
			Agevolazioni richieste	3.617.095,00¹

L'esito circa il criterio di selezione 5 è positivo a condizione che l'impresa subentrante confermi la copertura finanziaria attraverso le forme previste dalla normativa vigente, tenendo conto che l'apporto di mezzi propri è condizione di conferma dell'esito positivo del criterio di selezione n. 3.

In seguito a richiesta di integrazioni, l'impresa Luxury Class S.r.l. ha prodotto la copia del verbale di assemblea dei soci del 20/02/2019, riportato alla pagina 15 del libro delle Decisioni dei soci, con il quale la subentrante Gal.Co. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c. si impegna ad apportare mezzi propri, per un importo massimo pari ad € 6.541.773,15, mediante conferimenti di liquidità, che confluiranno in una Riserva del patrimonio netto indisponibile e vincolata sino alla conclusione del programma di investimenti PIA Turismo proposto. Tale importo conferma l'esito positivo del Criterio di selezione 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e dimensione dell'investimento) e del Criterio di selezione 5 (Copertura finanziaria degli investimenti) anche nell'ipotesi di subentro della Gal.Co. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c. nel capitale sociale della Luxury Class S.r.l.

1.10. Criterio di selezione 5: Compatibilità dell'investimento con le strumentazioni urbanistiche e con le tempistiche occorrenti per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative, concessioni e pareri propedeutici al suo avvio

Il subentro del socio di maggioranza non produce impatti sul criterio di selezione n. 6, atteso che, come già innanzi evidenziato, la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo resta in capo alla Luxury Class S.r.l.

1.11. Criterio di selezione 7: Analisi e prospettive di mercato

La proposta di subentro del socio di maggioranza non ha impatto sull'analisi e sulle prospettive di mercato dell'investimento già approvato con AD n. 1795 del 23/11/2017, attesa la circostanza per cui la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo resta in capo alla Luxury Class S.r.l.

1.12. Criterio di selezione 8: Analisi delle ricadute occupazionali dell'intervento

La proposta di subentro del socio di maggioranza non ha impatto sull'analisi delle ricadute occupazionali dell'investimento già approvato con AD n. 1795 del 23/11/2017 e innanzi riportate, attesa la circostanza per cui la realizzazione del programma di investimenti PIA Turismo resta in capo alla Luxury Class S.r.l.

2. Conclusioni su istanza subentro socio

In base alle verifiche effettuate, nulla osta al subentro del socio di maggioranza. La società Luxury Class S.r.l. ha formalizzato il subentro del nuovo socio mediante l'invio della seguente documentazione:

¹ L'entità delle agevolazioni richieste in sede di Sezione 2 del progetto definitivo, pari ad € 3.617.095,00, risulta inferiore al 45% dell'investimento proposto in sede di progetto definitivo, pari ad € 8.857.212,32. La circostanza non costituisce criticità.

sviluppo



10

Handwritten signature

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LIR9P30

- atto del 16/02/2019 di cessione quote da parte di Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.) in favore di Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c.;
- conferma all'apporto di mezzi propri, già previsti in capo a Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.), da parte dell'impresa Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c.;
- visura CCIAA del 20/02/2019, con indicazione della nuova compagine societaria.

In considerazione del fatto che la verifica inerente il subentro del socio di maggioranza si è conclusa con esito positivo, si procede alla verifica istruttoria del progetto definitivo. Nel seguito, si farà riferimento alla circostanza per cui il socio di maggioranza di Luxury Class S.r.l. è l'impresa Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c.

ISTRUTTORIA PROGETTO DEFINITIVO

Come già evidenziato, con nota della Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi della Regione Puglia prot. n. AOO_158/9153 del 01/12/2017, trasmessa con PEC all'impresa in pari data, è stata comunicata l'ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo.

Pertanto, la data di avvio degli investimenti, ai sensi dell'art. 12, comma 1 dell'Avviso Pubblico, può decorrere dal 02/12/2017.

In data 30/01/2018, l'impresa Luxury Class S.r.l. ha trasmesso telematicamente a mezzo PEC la proposta di progetto definitivo.

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	€ 8.857.212,34	€ 9.189.382,74	- € 332.170,40
Investimenti in Servizi di consulenza	€ 0,00	€ 0,00	-
TOTALE	€ 8.857.212,34	€ 9.189.382,74	- € 332.170,40

Il progetto proposto e indicato in sede di Sezione 1 del progetto definitivo (proposta di progetto definitivo) prevede un investimento sostanzialmente coerente in termini di contenuti, sebbene ridotto in termini di costi, rispetto all'istanza di accesso ammessa con AD n. 1795 del 23/11/2017.

Inoltre, rispetto all'istanza di accesso ammessa con AD n. 1795 del 23/11/2017, il progetto definitivo ha recepito lo stralcio di spesa inerente l'acquisto del fabbricato e, parzialmente, le spese relative alla realizzazione dei servizi funzionali al piano terra.

Relativamente all'incremento occupazionale, in sede di progetto definitivo, l'impresa conferma l'assunzione a regime di n. 8,00 ULA, di cui n. 5 donne.

3. VERIFICA DI DECADENZA

3.1. Tempistica e modalità di Trasmissione della Domanda

La proposta di progetto definitivo è stata trasmessa telematicamente a mezzo PEC in data 30 gennaio 2018, alle ore 11:47, 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 (01/12/2017).

sviluppo



11

Handwritten signature/initials.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P30

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa Sig. Marino Congedo.

3.2. 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).

3.2.1 Verifica del potere di firma

La proposta di progetto definitivo è sottoscritta digitalmente dal Sig. Marino Congedo, in qualità di legale rappresentante nonché amministratore unico, come da poteri conferitogli con atto del 05/11/2015, così come risulta da visura CCIAA del 20/02/2019.

3.2.2 Definizione dei contenuti minimi del programma di investimento

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

- presupposti e obiettivi sotto il profilo economico, industriale, commerciale e finanziario. In particolare, l'impresa dichiara che l'obiettivo prioritario dell'investimento è quello di realizzare un residence turistico nel Comune di Lecce, disciplinato ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera a) della legge regionale n. 11/99 (identificabile con il codice ATECO 55.20.51: Residence), attraverso la demolizione di un edificio in stato di abbandono e successiva ricostruzione del nuovo residence dotato di n. 28 unità abitative per n. 68 posti letto. Ai fini della determinazione del valore della produzione, l'impresa ha fatto riferimento a prezzi medi di mercato, distinguendo i ricavi tra le diverse tipologie di unità abitative (bilocali, camere quaduple e unità abitative composte da 5 locali) stimando un valore a regime di 480 mila euro circa, strettamente collegato alle prospettive di mercato del settore ed al conseguente volume di vendite potenziali derivanti dall'offerta di posti letto.
- Il soggetto proponente, Luxury Class S.r.l., è stata costituita in data 05/11/2015, è iscritto al Registro delle Imprese di Lecce dal 17/11/2015, al n. 04753830753 ed ha sede legale in via Cosimo Di Palma, n. 9, Lecce. La società, attualmente inattiva, ha l'obiettivo di avviare l'attività di gestione della struttura ricettiva oggetto dell'istanza di accesso alle agevolazioni previste dallo strumento PIA Turismo. L'oggetto sociale ricomprende tra le altre, l'attività di gestione in proprio e per conto terzi, l'impianto, l'esercizio, l'acquisto, la vendita, la locazione di attività turistiche ed alberghiere, residence, campeggi, villaggi turistici, bar, ristoranti, in coerenza con l'obiettivo del PIA Turismo proposto.
- Il progetto descrive e dettaglia il programma di investimenti previsto, specificando le diverse voci di spesa previste per l'intervento in Attivi Materiali. L'impresa non prevede spese per "Acquisizione di Servizi di Consulenza". Il programma di investimento complessivo proposto in sede di progetto definitivo ammonta ad € 8.857.212,34
- L'impresa ha presentato il piano finanziario di copertura degli investimenti, prevedendo un apporto di mezzi propri per € 6.541.773,15 ed agevolazioni richieste per € 3.617.095,00². L'apporto di mezzi propri previsto in sede di progetto definitivo, pari ad € 6.541.773,15, conferma quanto indicato in fase di istanza di accesso, e risulta corredato

² L'entità dell'agevolazione richiesta dall'impresa in sede di Sez. 2 del progetto definitivo fa riferimento ad un'intensità di aiuto inferiore a quella spettante alle imprese di piccola dimensione, pari al 45%.

PIA FURISIMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P36

da apposito verbale del 20/02/2019, inviato in seguito a richiesta di integrazioni. L'apporto di mezzi propri indicato in sede di progetto definitivo garantisce la positività del Criterio di selezione 3 - Coerenza dimensionale. 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 a partire dall'esercizio successivo a quello di ultimazione del programma di investimenti, trattandosi di realizzazione di una nuova struttura ricettiva.

- L'impresa espone le ricadute occupazionali, prevedendo l'assunzione a regime di n. 8,00 ULA, coerentemente con quanto previsto in sede di istanza di accesso.

3.2.3 Eventuale forma di associazione

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

3.2.4 Verifica di avvio del programma di investimenti

L'impresa ha dichiarato l'avvio dell'investimento in data 01/06/2018, successiva alla data di ricevimento della comunicazione di ammissibilità alla fase di presentazione del progetto definitivo (01/12/2017), coerentemente con quanto previsto dalla normativa vigente. Dalla documentazione presentata dall'impresa si rileva che il programma di investimenti non è stato avviato, atteso che non risulta essere stata presentata la comunicazione di inizio lavori edili al Comune competente né risultano allegati al progetto definitivo contratti, conferme d'ordine o preventivi sottoscritti per accettazione aventi a oggetto la fornitura di beni o opere murarie.

sviluppo



MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P30

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

- il programma di investimenti ammissibili è proposto da un'impresa singola di piccola dimensione ed è superiore al limite minimo di 1 milione di euro e inferiore al limite massimo di 20 milioni di euro;
- l'entità delle agevolazioni richieste, pari ad € 3.617.095,00, 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 prevede investimenti per acquisizione di Servizi di Consulenza e, pertanto, non ha richiesto la premialità;
- l'impresa non ha indicato la necessità di realizzazione di opere infrastrutturali.

3.3. Conclusioni

La verifica si conclude con esito positivo in quanto:

- 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.

4. PRESENTAZIONE DELL'INIZIATIVA

4.1. Il Soggetto Proponente

La società Luxury Class S.r.l. è stata costituita in data 05/11/2015, è iscritta al Registro delle Imprese di Lecce dal 17/11/2015, al n. 04753830753 ed ha sede legale in via Cosimo Di Palma, n. 9.

Allo stato attuale, a seguito della formalizzazione dell'acquisto delle quote sociali di Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.) da parte di Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c., il capitale sociale di € 10.000,00 è suddiviso come segue:

- Gal.Co. di Congedo Alessio e F.Ili s.n.c.: 51%;
- Idea Line S.r.l.: 49%.

La circostanza è confermata dalla Visura della CCIAA di Lecce del 20/02/2019.

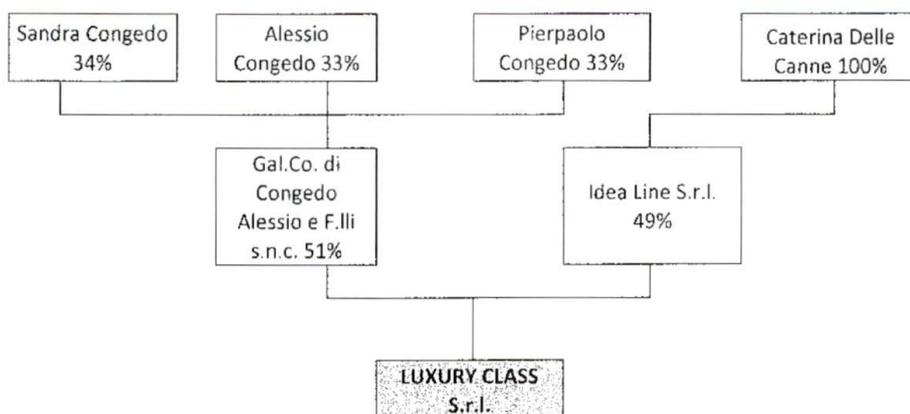
Di seguito si rappresenta la struttura societaria dell'impresa proponente Luxury Class S.r.l., così come risulterà composta a seguito della formalizzazione del subentro del nuovo socio:

sviluppo



ur

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. 11K9P30



Come innanzi riportato, la società Luxury Class S.r.l. ha un oggetto sociale coerente con l'obiettivo di avviare l'attività di gestione del residence turistico oggetto dell'istanza di accesso alle agevolazioni previste dallo strumento PIA Turismo.

Ai fini della gestione della struttura ricettiva, l'Amministratore Unico ha ampi poteri di gestione ordinaria e straordinaria.

Attualmente, la società non dispone di personale e, ai fini del funzionamento della struttura, l'impresa prevede l'assunzione a regime di n. 8 ULA, per le mansioni di seguito specificate:

- n. 1 dirigente con mansioni di Direttore del Residence turistico;
- n. 4 impiegati (di cui n. 2 donne) con mansioni di receptionist e addetti all'amministrazione;
- n. 3 operai donne addette alla pulizia delle aree comuni.

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 premette che l'analisi è stata effettuata sia sull'impresa Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.), sia, al precedente paragrafo 1.3, sull'impresa attualmente controllante (Gal.Co. s.n.c.). Si evidenzia che dall'analisi dei bilanci approvati, l'impresa Sap Contract S.r.l., già controllante della proponente Luxury Class S.r.l., 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:

SAP CONTRACT S.r.l. – già Eco Sap S.r.l. (già controllante di LUXURY CLASS S.r.l.) (importi in euro)	2015	2016
Patrimonio Netto	835.112,00	835.665,00
Capitale	10.000,00	10.000,00
Riserva Legale	2.000,00	2.000,00
Altre Riserve:	768.015	823.113,00
Utile (perdita) portato a nuovo	0,00	0,00
Utile (perdita) dell'esercizio	55.097,00	652,00

sviluppo



16

MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K3P30

In entrambi gli esercizi considerati, chiusi con risultato netto positivo, non risultano essere presenti perdite portate a nuovo.

Inoltre, l'impresa non risulta essere sottoposta a procedure di ristrutturazione del debito né sottoposta a procedure concorsuali.

SAP CONTRACT S.r.l. – già Eco Sap S.r.l. (già controllante di LUXURY CLASS S.r.l.)	Verifica
c) qualora l'impresa sia oggetto di procedura concorsuale per insolvenza o soddisfi le condizioni previste dal diritto nazionale per l'apertura nei suoi confronti di una tale procedura su richiesta dei suoi creditori	Da prospetto di vigenza estratto in data 25/01/2019 si attesta la vigenza
d) qualora l'impresa abbia ricevuto un aiuto per il salvataggio e non abbia ancora rimborsato il prestito o revocato la garanzia, o abbia ricevuto un aiuto per la ristrutturazione e sia ancora soggetta a un piano di ristrutturazione	Dai Bilanci degli ultimi due esercizi e dai relativi allegati non si rilevano "aiuti per imprese in difficoltà".

Per la verifica dell'impresa Gal.Co. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c., si rimanda alle precedenti pagine 5 e 6.

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

- Visura Aiuti (id. richiesta n. 2287010 del 25/01/2019): Per il beneficiario indicato nella richiesta, non risultano aiuti individuali con data di concessione compresa nel periodo di riferimento.
- Visura Deggendorf (id. richiesta n. 2287011 del 25/01/2019): Si accerta che il soggetto beneficiario, identificabile tramite il codice fiscale 04753830753, NON RISULTA PRESENTE nell'elenco dei soggetti tenuti alla restituzione degli aiuti oggetto di decisione di recupero della Commissione Europea.

4.2. Sintesi dell'iniziativa

Il programma di investimenti, inquadrabile nel codice ATECO 55.20.51 – Residenze turistiche o Residence), confermando quanto esposto in sede di istanza di accesso, consiste nel recupero di un'area urbana degradata attraverso la demolizione del fabbricato denominato "ex Cinema Santa Lucia" e realizzazione di un edificio destinato a residence, ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n. 11/1999. Al termine dei lavori, la nuova struttura ricettiva si comporrà di n. 28 unità abitative per complessivi n. 68 posti letto.

L'impresa inquadra l'investimento nella tipologia di cui al punto VI) della lettera e), comma 1 dell'art. 4 dell'Avviso Pubblico "recupero di aree urbane degradate e/o inquinate da destinare alla realizzazione di strutture ricettive, congressuali, sportive, culturali e/o ricreative".

Ai sensi del comma 9 dell'art. 4 dell'Avviso, così come modificato con DD n. 481 del 31/03/2017, "Per recupero di aree urbane degradate e/o da destinare a strutture ricettive, congressuali, sportive, culturali e/o ricreative si intende ogni intervento di riqualificazione di edifici abbandonati e/o necessitanti di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m. e i., nonché interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 comma 1 lett. C del medesimo

sviluppo



uc

PIA TURISMO TIT. II - Caso 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P39

D.P.R. 380/2001, in cui le modifiche della volumetria complessiva siano contenute nei limiti di cui all'art. 4 della Legge Regionale 14/2009 e ss.mm. ed ii. "Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale (cd. Piano Casa)". Detti edifici dovranno essere ubicati in aree non rurali, dotate di opere di urbanizzazione primaria consistenti almeno nella rete idrica e viaria e servizi a quest'ultima connessi".

Sulla base di quanto dichiarato dall'impresa e dal progettista incaricato in sede di Relazione Tecnica Generale, il progetto è finalizzato alla riqualificazione urbana dell'area sita tra le vie San Lazzaro e Salvatore Grande nel comune di Lecce, attraverso l'adozione dei criteri e dei metodi previsti per l'edilizia sostenibile, la riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici, il rispetto e la tutela dell'ambiente, l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'edificio, realizzato agli inizi degli anni cinquanta, è stato oggetto di ampliamento nel 2005 e, attualmente, sviluppa una volumetria pari a 8.707,56 mc. Sulla base di quanto dichiarato dal tecnico progettista Ing. A. Stefanelli e degli elaborati grafici trasmessi, il nuovo edificio svilupperà una volumetria complessiva pari a mc. 11.315,51, non superiore al 35% di quella legittimamente esistente, nel rispetto di quanto previsto dall'Avviso (l'incremento volumetrico è di circa il 30%). La circostanza è confermata dal Permesso di Costruire n. 377/18 del 09/11/2018, rilasciato dal Comune di Lecce in favore della proponente Luxury Class S.r.l. per il progetto di "Demolizione dell'ex Cinema Santa Lucia e ricostruzione di un edificio per locali commerciali al piano terra (non compresi nel programma di investimenti PIA Turismo) e n. 4 piani per alloggi in residence", il quale cita la conformità all'art. 4 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. (Piano Casa).

Pertanto, il programma di investimenti proposto è tipologicamente ammissibile in quanto:

- l'immobile è situato nel contesto urbano della città di Lecce e, in sede di Relazione Tecnica Generale a firma dell'Ing. Antonio Stefanelli, si afferma che "Dall'anno 2013 il Cinema ha cessato l'attività e si trova attualmente in stato di totale abbandono";
- per l'intervento edilizio è stato rilasciato il permesso di costruire n. 377/18 del 09/11/2018 ai sensi della L.R. n. 14/2009, attesa la circostanza per cui il progetto prevede un incremento di volumetria non superiore al 35% di quella legittimamente esistente;
- nella relazione tecnica allegata al permesso di costruire si afferma che la finalità del progetto è quella di realizzare un residence ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n. 11/1999

Così come si rileva dall'articolo 1 del Permesso di Costruire n. 377 del 09/11/2018, la nuova struttura ricettiva sarà composta come segue:

- piano interrato di superficie complessiva netta pari a circa 1.388 mq in cui è prevista la realizzazione di un garage a servizio del residence, composto da n. 34 posti auto e n. 4 box. Il piano interrato sarà collegato ai piani superiori mediante n. 2 vani scala ed ospiterà, altresì, un locale per servizi tecnici di superficie pari a circa 58,84 mq. Il numero di posti auto previsto si ritiene congruo in ragione del numero di unità abitative (n. 28) e di ULA da assumere (n. 8);
- piano terra, non compreso nel programma di investimenti PIA turismo, coerentemente con l'istanza di accesso ammessa con AD della Sezione Competitività dei Sistemi Produttivi n. 1795 del 23/11/2017: realizzazione di un unico locale commerciale di mq. 733,12;

sviluppo



112

PIA TURISMO FTT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
 Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1X9P30

- piani dal primo al quarto: n. 7 unità abitative per piano, di cui n. 5 bilocali, n. 1 quadrilocale e n. 1 unità abitativa da n. 5 vani per ogni singolo piano. Il permesso di costruire esplicita che i n. 4 piani superiori sono destinati a residence per complessive n. 28 unità immobiliari, disciplinato ai sensi dell'art. 41, comma 1 lett. a) della L.R. n. 11/1999.

Si precisa che il progetto prevedeva, in origine, anche la realizzazione di n. 2 appartamenti al piano attico non oggetto del PIA Turismo proposto. Come meglio evidenziato nel seguito, l'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce ha escluso la possibilità di realizzare il piano attico a causa del superamento delle altezze massime consentite dal vigente PRG.

Complessivamente, le n. 28 unità abitative del nuovo residence turistico saranno composte da n. 20 bilocali da n. 2 posti letto, n. 4 quadrilocali da n. 3 posti letto e n. 4 pentavani da n. 4 posti letto, per complessivi n. 68 posti letto.

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

Il programma di investimenti proposto non prevede interventi per l'acquisizione di Servizi di Consulenza.

4.3 Cantierabilità dell'iniziativa

4.3.1 Immediata realizzabilità dell'iniziativa

L'investimento è localizzato nel territorio della Regione Puglia e, precisamente, nel Comune di Lecce, in Via San Lazzaro n. 32, angolo Via Salvatore Grande. L'immobile è censito in Catasto al foglio 259, P.lla 3207 sub. 1.

Il programma di investimenti PIA Turismo riguarda la realizzazione di un residence turistico ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera a) della L.R. n. 11/1999, mediante l'acquisto dell'immobile, attualmente in stato di disuso, la sua successiva demolizione e la ricostruzione e prevede, altresì, aumenti volumetrici non superiori al 35% di quelli legittimamente esistenti. Lo stato di disuso dell'immobile è esplicitato nelle premesse del contratto.

L'impresa ha prodotto la perizia giurata del 24/01/2018 a firma dell'Ing. Antonio Stefanelli, il quale attesta il rispetto dei vigenti vincoli edilizi, urbanistici e di corretta destinazione d'uso dell'immobile oggetto del programma di investimenti PIA Turismo.

L'immobile oggetto d'investimento è nella disponibilità della Luxury Class S.r.l. in forza di:

- un contratto preliminare di compravendita stipulato in data 31/03/2017 con i proprietari sigg.ri Masciullo Vincenzo, Masciullo Anna, Masciullo Enrico, regolarmente registrato, relativo al fabbricato attualmente in stato di disuso, sito in Lecce, in Via San Lazzaro, n. 32 angolo Via Salvatore Grande e distinto in Catasto al foglio di mappa n. 259, particella n. 3207 - sub. 1. Allo stato attuale, il contratto prevedeva la scadenza al 31/01/2018;
- contratto di comodato del 02/11/2018, sottoscritto con i proprietari sigg.ri De Matteis Anna Rita, Masciullo Francesco, Masciullo Enrico (in qualità di proprietario e procuratore della sig.ra Masciullo Anna) e risulta registrato in Lecce in data 21/11/2018, al n. 2932 - serie 3. Si precisa che il contratto di comodato non prevede una scadenza. Ai sensi dell'art. 1810 del cod. civ. "Comodato senza determinazione di durata: *Se non è stato*

sviluppo



19

MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1KSP30

convenuto un termine né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede".

Nel contratto di comodato, all'art. 3, le parti si danno reciproco atto della circostanza per cui gli eventuali lavori di ristrutturazione, anche radicale, dell'immobile "dovranno essere eseguiti con costi interamente a carico della comodataria e previa acquisizione dell'approvazione dei comodanti. [...] Prima dell'inizio dei lavori dovrà, in ogni caso, essere consegnata copia di tutte le necessarie autorizzazioni".

In seguito a richiesta di integrazioni, è stata prodotta l'autorizzazione dei proprietari dell'immobile alla esecuzione delle opere di cui al Permesso di Costruire n. 377/2018 del 09/11/2018, rilasciata in favore della comodataria Luxury Class S.r.l.

Nella precedente fase di valutazione dell'istanza di accesso, relativamente al regime vincolistico insistente sull'area oggetto di intervento, l'Autorità Ambientale segnalava la necessità di:

1. accertamento della circostanza per cui l'immobile, pur risultando in zona "Città Consolidata" come individuata dal PPTR, non è soggetto all'accertamento di compatibilità paesaggistica. A tal proposito, l'impresa doveva fornire opportuni chiarimenti e/o evidenziare gli eventuali motivi di esclusione dalla procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica di cui all'art. 91 delle NTA del PPTR.

In sede di progetto definitivo, l'impresa ha prodotto quanto segue:

- 1a. relazione tecnica integrativa datata 30/05/2018, firmata digitalmente dal progettista incaricato, in cui si attesta che "Il Comune di Lecce, nel corso dell'esame istruttorio del progetto, non ha rilevato la necessità di procedere ad accertamento di compatibilità paesaggistica né tale procedura era stata attuata nel corso di istruttoria del progetto originario per il quale era stato disposto il rilascio di Permesso a Costruire giusto provvedimento del Dirigente Settore Urbanistica del 8/07/2016 prot. Gen. 65790/16 – Prot. Inf. 98028 del 11/07/2016";
- 1b. sezione 2 – Scheda tecnica e Relazione generale, nella quale il Soggetto proponente attesta che "L'immobile oggetto dell'intervento proposto, pur ricadendo in zona "Città Consolidata" come individuata dal PPTR, non è soggetto all'accertamento di compatibilità ambientale. Per tali specifiche zone denominate "Città Consolidata", individuate nelle tavole 6.3.1. del PPTR, non sono previste misure di salvaguardia e utilizzazione né prescrizioni, ma solo indirizzi di cui tenere conto in sede di rilascio di AP (non pertinente) e direttive da osservare nella redazione di strumenti urbanistici. Quanto sopra può rilevarsi dal Quadro Sinottico Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici di cui al PPTR".

Peraltro, in data 09/11/2018, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 377/18 in favore della Luxury Class S.r.l. per il progetto di "Demolizione dell'ex Cinema Santa Lucia e ricostruzione di un edificio per locali commerciali al piano terra e n. 4 piani per alloggi in residence". Pertanto, la prescrizione formulata dall'Autorità Ambientale in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica, può ritenersi superata.

Ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio proposto, l'impresa Luxury Class S.r.l., in sede di istanza di accesso, aveva prodotto la seguente documentazione:

- copia della nota prot. n. 65790/16 127096 del 11/07/2016, con la quale il SUE del Settore Urbanistica della Città di Lecce comunicava all'impresa proponente Luxury Class

sviluppo



20

LR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LIX9P30

S.r.l. che in data 08/07/2016 era stato disposto il rilascio del permesso di costruire con condizioni;

- copia della nota indirizzata al Settore Urbanistica del Comune di Lecce, acquisita in data 02/08/2017, con cui la proponente Luxury Class S.r.l., con riferimento al "progetto di demolizione del fabbricato "ex Cinema Santa Lucia" e costruzione di un fabbricato per parcheggi e box al piano interrato, locali commerciali al piano terra con annesso spazio scoperto, n. 4 piani per alloggi ed uffici ai piani rialzati", chiedeva "all'atto del formale rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio in questione, di voler dare evidenza della prescelta destinazione a residence" ai sensi del Titolo IV della L.R. n. 11/1999 che, all'art. 41, dispone quanto segue: c. 1. L'attività ricettiva può essere svolta attraverso: a) residenze turistiche o residence; [...] c. 7 "L'utilizzo degli immobili a residenze turistiche e case e appartamenti per vacanza non comporta modifiche di destinazione d'uso ai fini urbanistici".

In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto la Relazione tecnica integrativa a firma del progettista incaricato Ing. A. Stefanelli il quale dichiara quanto segue:

- in data 21/12/2017, la proponente Luxury Class S.r.l. ha presentato al Comune di Lecce istanza per il rilascio del permesso di costruire in variante al progetto approvato in data 08/07/2016 ("Progetto per la demolizione dell'ex Cinema Santa Lucia e ricostruzione di un edificio per locali commerciali al piano terra ed abitazioni/uffici ai piani superiori");
- il progetto in variante, presentato nel mese di dicembre 2017, prevede la realizzazione di un fabbricato composto da piano interrato adibito ad autorimessa, piano terra commerciale, n. 4 piani dal 1° al 4° per residence e piano attico (per n. 2 appartamenti esclusi dal programma di agevolazioni PIA Turismo);
- nel mese di gennaio 2018, l'Ufficio Tecnico del Comune di Lecce ha eccepito la possibilità di realizzare il piano quinto (attico) a causa del superamento dell'altezza massima consentita nella zona, ai sensi del PRG vigente: pertanto, l'impresa ha presentato al Comune di Lecce i nuovi elaborati grafici sostitutivi dei precedenti, con eliminazione del piano attico, peraltro già escluso dal programma PIA Turismo da agevolare;
- con riferimento alle aree da cedere a standard, con nota prot. n. 76106 del 19/04/2018, il Settore Urbanistico della Città di Lecce prende atto della circostanza per cui, non intravedendo all'interno dell'area di intervento idonee superfici da cedere a standard, la società Luxury Class S.r.l. ha chiesto di procedere alla monetizzazione di dette aree, impegnandosi, contestualmente, a redigere gratuitamente il progetto per la sistemazione a verde e parcheggi della vicina Piazzetta Congedo, quale area individuata per la realizzazione di quanto previsto dall'art. 5 - comma 2 - lett. b) della L.R. n. 14/09;
- con la medesima nota prot. n. 76106 del 19/04/2018, il Dirigente del Settore Urbanistico della Città di Lecce richiedeva, altresì, all'impresa proponente una bozza di convenzione regolante la redazione gratuita e la cessione al Comune di dette aree, oltre agli elaborati per l'adeguamento del Protocollo Itaca (già depositato nella versione 2011 vigente alla data di presentazione del progetto originario) al nuovo Protocollo Itaca 2017;
- in data 16/05/2018, la proponente Luxury Class S.r.l. ha presentato:
 - ✓ progetto definitivo dei lavori di sistemazione di piazzetta Congedo;
 - ✓ bozza di convenzione relativa all'accettazione delle aree a standard non cedute e all'impegno alla redazione del progetto esecutivo;
- in data 25/05/2018, l'impresa ha trasmesso al Comune di Lecce la documentazione integrativa di adeguamento al Protocollo Itaca 2017.

sviluppo



21

UR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1X3P30

Inoltre, l'impresa ha prodotto la copia del Parere favorevole ai fini antincendio espresso dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Lecce, prot. n. 3929 del 05/03/2018, relativo al "Procedimento di valutazione del progetto, ai sensi dell'art. 3 del DPR 151/2011, di Fabbricato residenziale sito in Lecce Via S. Lazzaro ang. Via S. Grande", con esclusivo riferimento all'autorimessa al piano interrato (attività n. 75/2B di cui all'Allegato 1 del DPR 151/2011) ed ai locali commerciali posti al piano terra, non oggetto di agevolazione (attività 69.2B del citato Allegato 1).

Sulla base di quanto dichiarato dal progettista incaricato, "la struttura in questione non si configura come residenza turistico-alberghiera (attività 66.2B di cui al DPR 151/2011), ma bensì come fabbricato residenziale destinato a residence [...], secondo la definizione di cui al Titolo IV° articolo 41 comma 1 lettera a) della L.R. n. 11/99) [...]. Trattasi dunque di edificio residenziale [...] non soggetto a controllo da parte dei VV.FF. in quanto di altezza inferiore a ml. 24 (attività n. 77 di cui all'allegato I del DPR 151/2011)".

Si precisa che, ai sensi di quanto stabilito al comma 6 dell'art. 41 della L.R. n. 11/1999, le Residenze turistiche o Residence "devono possedere i requisiti edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalle norme di legge e regolamenti vigenti per i locali di civili abitazioni"

A tal proposito, si precisa, ulteriormente, che il citato DPR 151/2011 prevede che, per gli edifici destinati a civile abitazione, di altezza in gronda non superiore ai 24 metri, è sufficiente la predisposizione del progetto di adeguamento alla normativa antincendio, non essendo necessario il parere favorevole rilasciato dal competente Comando VVFF. Sulla base di quanto rilevabile nel P.d.C. n. 377/18, rilasciato dal Comune di Lecce, l'edificio oggetto di intervento avrà un'altezza massima pari a 15 metri.

Tuttavia, si ritiene opportuno che, prima della messa in esercizio dell'attività ricettiva, l'impresa acquisisca il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco anche per i piani dal primo al quarto.

In data 09/11/2018, con prot. n. 176002, il Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio della Città di Lecce ha rilasciato all'impresa Luxury Class S.r.l. il Permesso di Costruire n. 377/18 per il progetto di "Demolizione dell'ex Cinema Santa Lucia e ricostruzione di un edificio per locali commerciali al piano terra³ e n. 4 piani per alloggi in residence (altezza max prevista dal progetto = mt 15,00 (intradosso ultimo solaio)", ai sensi della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. (Piano Casa), della L.R. n. 13/08 (Norme per l'abitare sostenibile) e dell'art. 41, comma 1 lett. a) della L.R. n. 11/1999 (legge regionale turismo).

Il citato permesso di costruire subordina l'esecuzione dei lavori alla regolarizzazione dell'autorizzazione di occupazione del sottosuolo pubblico, necessaria per la realizzazione dell'intercapedine prevista al di sotto del marciapiede di via San Lazzaro e di via Salvatore Grande.

Pertanto, in sede di presentazione della dichiarazione di avvio lavori presso il Comune di Lecce, l'impresa Luxury Class S.r.l. dovrà produrre l'autorizzazione relativa all'occupazione di sottosuolo pubblico, come innanzi specificato.

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

³ Come meglio evidenziato nel corso della presente istruttoria, le spese relative alla realizzazione di locali commerciali al piano terra non costituiscono oggetto del PIA Turismo proposto

sviluppo



Handwritten signature and initials.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K0P30

4.3.2 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, rilevato dall'Autorità Ambientale e comunicato con nota prot. n. AOO_158/9153 del 01/12/2017.

In particolare, l'Autorità Ambientale segnalava i seguenti accorgimenti:

1. soluzioni per il risparmio dei consumi idrici:
 - sistema di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche e di parte delle acque grigie e loro ricircolo non potabile.
 - scarichi a portata ridotta, rubinetteria con miscelatore monocomando con dispositivo economizzatore, aeratori di flusso, cassette di risciacquo a doppia portata.
2. soluzioni per l'efficientamento energetico e riduzione emissioni CO2:
 - installazione di pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria;
 - installazione di impianto fotovoltaico da 16 Kw per autoconsumo;
 - Audit energetico e installazione di impianto di domotica per il controllo, gestione e ottimizzazione dei consumi energetici;
 - uso di pareti verticali vetrate con cristalli basso emissivi e protezione mediante intercapedine orizzontale del solaio di copertura;
3. adozione del protocollo Itaca e conseguimento della certificazione di sostenibilità ambientale prevista dal Protocollo ITACA - Turismo;
4. riutilizzo in loco del volume di inerti rinveniente dagli scavi;
5. riduzione al minimo indispensabile del volume di scavi attraverso l'adozione di fondazioni puntiformi (plinti);
6. approvvigionamento degli inerti necessari al cantiere da cave locali;
7. analisi preventiva dei materiali da costruzione dell'edificio per procedere all'eventuale smaltimento a norma di legge dei manufatti contenenti amianto;
8. gli impianti di riscaldamento/climatizzazione del complesso immobiliare siano ad alta efficienza energetica;
9. siano utilizzati, per gli arredi e le finiture degli immobili, materiali ecocompatibili: materiali riciclati/recuperati, materiali da fonti rinnovabili, materiali locali, materiali riciclabili e smontabili, materiali biosostenibili;
10. in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti anche mezzi a basso impatto ambientale (mezzi elettrici, biciclette, etc) per gli spostamenti urbani;
11. in sede di gestione della struttura ricettiva, siano utilizzati appositi contenitori per la raccolta differenziata e sia evitato l'uso di prodotti usa e getta, al fine di raggiungere una percentuale di raccolta differenziata pari al 65%.

In sede di Sezione 2 – Relazione generale del progetto definitivo, l'impresa descrive gli accorgimenti nella direzione della sostenibilità ambientale, che confermano quanto già segnalato dall'Autorità Ambientale. Inoltre, in seguito a richiesta di integrazioni, l'impresa ha prodotto una Relazione tecnica a firma del progettista Ing. A. Stefanelli, datata maggio 2018, nella quale il tecnico relaziona in merito alle azioni di recepimento. In particolare, il progettista attesta quanto segue:

1. in relazione all'adozione di soluzioni per il risparmio dei consumi idrici, l'impresa afferma che:

sviluppo



23

uc

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1X9F30

- è previsto un sistema di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche e di parte delle acque grigie per il successivo parziale riutilizzo per usi non potabili;
 - saranno impiegati sistemi per la riduzione dei consumi, aeratori per rubinetti, cassette di scarico a doppio tasto;
2. in relazione alle previste soluzioni per l'efficiamento energetico e riduzione emissioni CO2:
- l'impresa conferma la f.p.o. di collettore solare a piastra assorbente e di n. 28 pannelli solari e la realizzazione dell'impianto fotovoltaico (potenza elettrica prevista 27,6 Kwp), per produzione di ACS. La circostanza è confermata nel Computo metrico. A tal proposito, si evidenzia che l'impianto fotovoltaico dovrà essere destinato esclusivamente all'autoconsumo;
 - relativamente alla prevista installazione di impianto di domotica per il controllo, gestione e ottimizzazione dei consumi energetici, l'impresa attesta che il residence verrà dotato di sistema di controllo e gestione centralizzata dei parametri di consumo energetico, elettrico, sicurezza, arresto servizi per inutilizzo, chiusura tapparelle, etc. Con riferimento all'Audit energetico, il progettista afferma che il progetto permetterà di realizzare un edificio ad *energia quasi zero (NZEB)*.
3. l'impresa ha prodotto la copia dell'attestato di conformità del progetto secondo il protocollo ITACA Puglia 2011 (attestato n. 02/17 del 21/12/2017) e del certificato n. 02/2017 del 21/12/2017 di sostenibilità ambientale, sottoscritti dall'Ing. Angelo Campa, dai quali si rileva il punteggio di 3,02, superiore al punteggio minimo richiesto dall'Avviso, pari a 2;
4. è previsto l'utilizzo di materiali di recupero provenienti da scavi e demolizioni, con particolare riferimento agli inerti da demolizione, malte, calcestruzzi e legno;
5. ai fini della riduzione al minimo indispensabile del volume di scavi attraverso l'adozione di fondazioni puntiformi (plinti), l'impresa attesta che la struttura portante dell'intero fabbricato verrà realizzata con telai in conglomerato cementizio armato su fondazioni isolate (plinti);
6. relativamente all'approvvigionamento degli inerti necessari al cantiere da cave locali l'impresa attesta che si farà ricorso alle numerose cave autorizzate presenti nel territorio salentino;
7. con riferimento all'analisi preventiva dei materiali da costruzione dell'edificio per procedere all'eventuale smaltimento a norma di legge dei manufatti contenenti amianto, in seguito a richiesta di integrazioni l'impresa ha chiarito che, prima di procedere alla demolizione del vecchio fabbricato, si procederà all'analisi chimica dei materiali costituenti l'edificio, con particolare attenzione alla copertura, probabilmente realizzata in fibre di amianto. Il relativo smaltimento avverrà a norma di legge;
8. relativamente agli impianti di raffreddamento e climatizzazione, l'impresa afferma che è prevista la realizzazione di un impianto centralizzato di climatizzazione estiva ed invernale a bassa temperatura con 2 pompe di calore elettriche polivalenti (aria/acqua) per la produzione simultanea di acqua calda e fredda, funzionanti in parallelo. L'impianto è parzialmente alimentato con impianti di produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili. In particolare, il fabbisogno di energia termica per riscaldamento, raffrescamento e produzione di ACS è coperto al 58,9% da fonti rinnovabili (fotovoltaico + solare termico); il fabbisogno annuo di ACS è coperto al 84,6% da impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili; la potenza elettrica dell'impianto fotovoltaico prevista da progetto (pari a 27,5 Kwp), è superiore al minimo

sviluppo



24

Handwritten initials and a signature.

PIA TURISMO TIF. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P30

richiesto dalla normativa (D.L. n. 28/2011). Il computo metrico ed i preventivi di spesa confermano quanto dichiarato dall'impresa. L'impianto fotovoltaico dovrà essere destinato esclusivamente all'autoconsumo;

9. i materiali prescelti per la costruzione, laddove compatibili con le esigenze funzionali, prestazionali ed architettoniche dell'edificio, sono tutti di provenienza locale e posti in opera con modalità atte a consentire l'eventuale futuro smontaggio e riutilizzo. In particolare, per gli arredi è previsto l'utilizzo di legno truciolare nobilitato da riciclo, prodotto attraverso procedure biosostenibili;
10. relativamente alla messa a disposizione di mezzi a basso impatto ambientale (mezzi elettrici, biciclette, etc.) per gli spostamenti urbani, l'impresa afferma che al piano interrato è prevista l'installazione di una rastrelliera per il parcheggio di n. 16 biciclette che saranno date in uso alla clientela del residence;
11. relativamente alla necessità di una raccolta differenziata dei rifiuti, l'impresa afferma che il progetto prevede un'area destinata alla raccolta differenziata in appositi contenitori di volume idoneo per l'intero residence. L'area sarà situata in corrispondenza dell'accesso carrabile al piano strada, in posizione protetta dagli agenti atmosferici, adiacente al marciapiede stradale e comodamente accessibile sia per gli utenti che per gli operatori ecologici.

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

4.3.3 Valorizzazione e riqualificazione delle attività produttive e delle strutture esistenti

L'iniziativa proposta, finalizzata al recupero di un immobile attualmente in stato di disuso, al fine di realizzare un residence turistico, contribuirà alla valorizzazione di un'area centrale della città di Lecce, con l'obiettivo di incrementare le presenze turistiche nel territorio di riferimento. La tipologia di clienti cui si rivolgerà la nuova struttura ricettiva è rappresentata da famiglie e uomini d'affari, sia italiani che stranieri, che desiderano soggiornare in città per un periodo medio di 7-15 giorni.

L'impresa si pone, tra gli altri, l'obiettivo di valorizzare, dal punto di vista economico – occupazionale, le risorse del territorio, in quanto l'approvvigionamento delle materie prime e dei servizi avverrà rivolgendosi a fornitori presenti in zona.

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

Il programma di investimenti proposto dall'impresa Luxury Class S.r.l. mira alla destagionalizzazione dei flussi turistici puntando su uno stile di vacanza che è indipendente dal clima, con l'obiettivo di attrarre clienti in ogni periodo dell'anno. L'impresa attesta che la scelta progettuale di realizzare unità abitative dotate di zona giorno/ricevimento con scrivania/scrittoio rende gli ambienti del residence compatibili con la funzione di "soggiorno lavorativo" e adatti ad ospitare incontri di lavoro. Sulla base di quanto dichiarato dalla proponente, tale scelta, combinata alla collocazione del residence nel centro abitato della città di Lecce, favorirà ancor di più il processo di destagionalizzazione.

sviluppo



25
NR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
 Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P30

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

L'impresa Luxury Class S.r.l. realizzerà la struttura conformemente a quanto previsto dal protocollo ITACA – strutture ricettive, al fine di:

- conseguire il livello 3⁴ 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.

Al fine di conseguire almeno il livello sopra indicato del sistema di certificazione di sostenibilità per strutture ricettive di cui al Disciplinare tecnico previsto dalla L.R. 13/2008, oltre agli interventi descritti in precedenza, l'impresa attesta che saranno adottate le seguenti misure:

- riutilizzo del territorio: demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione sulla stessa sagoma dell'esistente, compreso l'attuale passo carrabile, per cui non vi sarà ulteriore consumo di territorio;
- introduzione di aree a verde sulla superficie scoperta;
- struttura metallica per il parcheggio di n. 16 biciclette date in uso agli ospiti del residence;
- utilizzo di fonti rinnovabili;
- materiali ecocompatibili;
- riduzione degli sprechi di acqua potabile (utilizzo di aeratori, sistemi di scarico a doppio pulsante, etc.).

In sede di progetto definitivo, peraltro, è stato prodotto l'Attestato di conformità del progetto secondo il Protocollo ITACA a firma dell'Ing. Angelo Campa, emesso il 21/12/2017, da cui si rileva un punteggio di 3,02.

Al fine di ottenere un attestato di certificazione energetica con almeno classe B sarà realizzato un sistema di isolamento e coibentazione dell'edificio attraverso l'utilizzo di fibra di legno, sughero e fibra di cellulosa e l'impiego di murature "pesanti", caratterizzate da un'elevata capacità termica ed una bassa conduttività termica. Saranno installate vetrate basso emissive con telai in metallo a taglio termico. Il fabbisogno di energia termica sarà soddisfatto mediante un impianto solare termico composto da n. 12 collettori solari da circa 5 mq cadauno.

Per il conseguimento di 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, l'intervento prevede l'utilizzo di ampie superfici vetrate dotate di opportune schermature orientabili, al fine di ottenere alti livelli di illuminazione naturale nel periodo invernale ed adeguato ombreggiamento d'estate, con impiego di vetri "selettivi".

⁴ Ai sensi della normativa vigente, il livello 3 del sistema di certificazione di sostenibilità di cui al Disciplinare tecnico previsto dalla L.R. 13/2008, indica un "Notevole miglioramento della prestazione rispetto alle norme vigenti e alla pratica corrente, ossia migliore pratica". Il livello 2, inferiore al 3, indica, invece, un "Significativo miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente".

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P3U

In sede di Sez. 2 del progetto definitivo, l'impresa afferma che il progetto è stato redatto in conformità con le disposizioni di legge volte a favorire il superamento delle barriere architettoniche. In particolare, nel rispetto delle specifiche del D.M. n. 236/89, è previsto:

- luce netta delle porte almeno 0,80 ml;
- luce netta del portone di ingresso agli alloggi: 1,20 ml;
- altezza delle maniglie da terra: 0,90 ml;
- pavimenti antisdrucciolo;
- organi di comando degli impianti ad un'altezza compresa tra 40 e 140 cm;
- porta ascensore con luce netta minima di 0,80 ml;
- scale di accesso ai piani superiori: larghezza 1,20 ml, pedata 30 cm con pavimentazione antisdrucciolo, rapporto alzata/pedata pari a circa 64.

Inoltre, in seguito a richiesta di integrazioni, l'impresa ha prodotto la Relazione ex Legge n. 13/1989, a firma dell'Ing. A Stefanelli.

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.

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

5.1 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 l'acquisto e la demolizione di un immobile in stato di disuso, e successiva realizzazione di un nuovo complesso turistico residenziale ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera a) della L.R. n. 11/1999. Il progetto prevede, altresì, un incremento di volumetria non superiore al 35% di quella legittimamente esistente, nel rispetto della L.R. n. 14/2009 (cd. Piano Casa). Si precisa che le opere oggetto di PIA Turismo riguardano esclusivamente la realizzazione del piano interrato e dei piani dal primo al quarto. I costi relativi al piano terra sono esclusi dal programma PIA Turismo da agevolare.

In particolare, l'intervento riguarda:

- demolizione del fabbricato;
- rimozione e smaltimento di soglie, marmi, pavimenti, infissi, lucernai, etc.;
- opere di scavo e nuove fondamenta;
- realizzazione delle nuove murature interne ed esterne;
- intonaci e rivestimenti;
- pavimenti;
- realizzazione dell'impianto ascensore;
- infissi e opere in vetro;
- opere in ferro, ringhiere, parapetti e corrimano;
- impianto idrico fognario compresa la fornitura di sanitari e rubinetteria;
- impianto di climatizzazione caldo/freddo e di acqua calda;
- impianto elettrico, fotovoltaico, solare termico e di domotica;
- acquisto di arredi per n. 28 unità abitative.

sviluppo



27

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 Imprese Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
 L1K9P30 Progetto Definitivo n. 19 - Cod.

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

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITA'
STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITA' (MAX 1,5% TOT. INVESTIMENTO)						
Inquadramento territoriale e socio-economico del progetto imprenditoriale	39.940,83				33.397,16	
Analisi della domanda attuale e prevista	31.952,66				26.717,72	
Analisi dell'offerta attuale e prevista	31.952,66	prev. Diemme S.r.l. del 26/01/18	no	no	26.717,72	entro il limite del 1,5% dell'investimento ammissibile
Analisi delle alternative possibili	23.165,69				19.370,36	
Analisi di fattibilita' finanziaria (costi-ricavi)	3.994,08				3.339,71	
Descrizione e analisi degli impatti ambientale	3.994,08				0,00	carenza del requisito professionale
TOTALE STUDI PRELIMINARI E DI FATTIBILITA'	135.000,00				109.542,67	
PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI						
PROGETTAZIONE						
Progettazione definitiva (elaborazione Relazioni generali e tecniche, elaborati grafici, calcoli sulle strutture, etc.)						
Redazione Elenco prezzi unitari, computo metrico estimativo, quadro economico	166.349,00 ⁵	Ing. A. Stefaneli del 16/04/18	no	no	151.788,50	nel limite del 6% delle spese per opere murarie e assimilate ammissibili
Elaborati di progettazione antincendio						
Progettazione esecutiva (relazione generale e specialistica, elaborati grafici, calcoli esecutivi)						

⁵ Si precisa che non è stato inserito il dettaglio dei costi per singola prestazione a causa di un errore di computo da parte dell'impresa non imputabile a nessuna specifica voce del preventivo.



28
 MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
L11GP30

Progetto Definitivo n. 19 - Cod.

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
TOTALE PROGETTAZIONE	166.349,00				151.788,50	
DIREZIONE LAVORI						
Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	158.605,00 ^b	Ing. A. Stefanelli del 16/04/18	no	no	144.722,32	nel limite del 6% delle spese per opere murarie e assimilate ammissibili
Contabilità dei lavori a corpo						
TOTALE DIREZIONE LAVORI	158.605,00				144.722,32	
Spese e oneri accessori per acquisizione delle certificazioni ambientali ed energetiche e consulenze per l'arredo delle camere	42.588,00	Ing. A. Stefanelli del 16/04/18	no	no	38.860,28	nel limite del 6% delle spese per opere murarie e assimilate ammissibili
TOTALE PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI	367.542,00				335.371,10	
SUOLO AZIENDALE (MAX 10% ATTIVITÀ MATERIALI)						
Acquisto del suolo aziendale	1.723.500,00	preliminare del 31/03/2017			725.485,75	max 10% dell'investimento ammissibile in attivi materiali
Indagini geognostiche	11.400,00	Geol. Dott. Maurizio De Rinaldis			4.798,69	
TOT. SUOLO AZIENDALE	1.734.900,00				730.284,44	
OPERE MURARIE E ASSIMILATE						
OPERE EDILI						
Demolizione del fabbricato e rimozione degli scarti	490.188,35	Edilcostruzioni S.r.l. del 02/05/18	no	no	409.160,47	
Strutture in c.a.	1.613.884,84		no	no	1.613.884,84	

^bVedi nota n. 8.



29
ME

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
 L1K9P50 Progetto Definitivo n. 19 - Cod.

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTO DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITA'
Realizzazione delle nuove murature interne ed esterne	605.554,20		no	no	605.554,20	
intonaci e rivestimenti interni ed esterni	929.811,31		no	no	619.887,56	congruità
Infissi esterni e opere in vetro	244.685,73	prev. Legnoin S.r.l. del 18/01/18	no	no	208.612,49	errore di computo
Avvolgibili motorizzate	114.468,48	Emme Persiane by Bjemme Finestre S.r.l. del 25/06/2018	no	no	106.331,60	congruità con il preventivo
Opere in ferro	43.266,63		no	no	37.085,08	congruità
Pavimenti e rivestimenti in piastrelle	859.783,08	Edilcostruzioni S.r.l. del 02/05/18	no	no	859.783,08	
n. 128 infissi interni a battente	91.520,00		no	no	77.288,32	congruità con le voci di prezzario
n. 16 infissi interni scorrevoli	12.800,00		no	no	12.800,00	
n. 28 portoncini d'ingresso blindati	20.020,00	prev. Novarrreda Trade S.r.l. del 08/01/18	no	no	20.020,00	
Trasporto, posizionamento e montaggio infissi	11.180,00		no	no	2.860,00	costo di trasporto già compreso nella voce di prezzario
Ascensori	89.168,91	prev. SA.EI. del 12/04/18	no	no	70.812,52	congruità
TOTALE OPERE EDILI	5.126.331,53				4.644.080,16	
IMPIANTI GENERALI						
impianto elettrico e di domotica	343.804,97	I.T.C. S.r.l. del 27/04/18	no	no	343.804,97	
impianto solare termico	52.484,10	I.T.C. S.r.l. del 27/04/18	no	no	52.484,10	
impianto fotovoltaico	98.080,00	I.T.C. S.r.l. del 27/04/18	no	no	98.080,00	
Impianto idrico/sanitario	144.685,00	SC Impianti di Sciumbaruto Carlo del	no	no	134.812,30	quantità sovrastimate



sviluppo

30

PIA TURISMO HT. II - Capo S. Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
 LIK9PS0 Progetto Definitivo n. 19 - Cod.

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETÀ RICHIEDENTE (SI/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITÀ
Impianto di climatizzazione e ACS	316.256,74	27/04/18			316.256,74	
TOTALE IMPIANTI GENERALI	955.310,81				945.438,11	
TOTALE OPERE MURARIE E ASSIMILATE	6.081.642,34				5.589.518,27	
MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI						
ARREDI UNITA' INTERNE						
ARREDI PER N. 28 UNITA' ABITATIVE:						
n. 28 testate retro letto matrimoniale	32.760,00				32.760,00	
n. 12 sommier giro letto singolo	8.544,00				8.544,00	
n. 64 comodini	9.984,00				9.984,00	
n. 24 poltrone letto	17.784,00				17.784,00	
n. 28 divani letto	24.024,00				24.024,00	
n. 28 scrivanie per camere da letto	21.840,00				21.840,00	
n. 12 scrittoi per camerette	4.380,00				4.380,00	
n. 60 poltroncine in eco pelle per soggiorno	4.800,00				4.800,00	
n. 104 elementi armadi componibili dim.. 240x100/120	117.000,00			no	117.000,00	
n. 28 cucine componibili comprese di elettrodomestici e piano cottura	131.040,00				131.040,00	
n. 28 tavolo da pranzo	12.824,00				12.824,00	
n. 108 sedie in legno per tavolo da pranzo	7.020,00				7.020,00	
n. 8 tavoli da soggiorno	3.088,00				3.088,00	
n. 28 mobili porta TV	17.500,00				17.500,00	
n. 28 tavolini bassi per soggiorno	4.480,00				4.480,00	
n. 28 mobili da ingresso	12.740,00				12.740,00	



31
 MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
 L.18/9/30 Progetto Definitivo n. 19 - Cod.

TIPOLOGIA SPESA	AMMONTARE PROPOSTO (€)	RIF. PREVENTIVO ALLEGATO	EVENTUALE ORDINE/CONTRATTO ALLEGATO (NUMERO E DATA)	FORNITORI CHE HANNO RAPPORTI DI COLLEGAMENTO CON LA SOCIETA' RICHIEDENTE (SI/NO)	AMMONTARE AMMISSIBILE (€)	NOTE DI INAMMISSIBILITA'
n. 48 elementi armadio componibili h. 240 x 100/120	20.160,00				20.160,00	
n. 40 specchiere verticali	4.720,00				4.720,00	
n. 88 mantovane	3.696,00				3.696,00	
n. 88 kit tendaggi completi	36.784,00				36.784,00	
n. 40 TV color 32"	11.600,00				11.600,00	
n. 28 TV color 40"	9.520,00				9.520,00	
Trasporto, posizionamento e montaggio arredi	21.840,00				21.840,00	
TOTALE ARREDI	538.128,00				538.128,00	
TOTALE MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE VARIE (COMPRESI ARREDI) E PROGRAMMI INFORMATICI	538.128,00				538.128,00	
TOTALE ATTIVI MATERIALI	8.857.212,34				7.302.844,48	

LUXURY CLASS S.R.L. - PROGETTO "EX CINEMA SANTA LUCIA"
 INVESTIMENTO PROPOSTO PER ATTIVITA' MATERIALI



sviluppo

32

PIA TURISMO TIF. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
 Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LUK9P30

Si premette che l'analisi dei preventivi di spesa e dei relativi computi metrici allegati è stata effettuata tramite il confronto con il Prezzario Regionale Pugliese 2017 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 € 135.000,00 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 - ricavi);
- descrizione e analisi degli impatti ambientali.

Il preventivo dettaglia l'impegno di ogni elemento dello studio di fattibilità in termini di giornate/uomo, indicando anche il nominativo del professionista coinvolto. In ragione del fatto che il professionista indicato non è un tecnico iscritto ad albo degli architetti e degli ingegneri, si ritiene che non disponga delle competenze necessarie 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 n. 10 su n. 338 totali.

Considerato che il costo per giornata/uomo è pari ad € 339,41 (€ 135.000,00/338 giornate/uomo), lo stralcio di spesa applicabile all'attività di descrizione e analisi degli impatti ambientali è pari ad € 3.994,08.

La spesa residua, al netto di quella riferita all'attività di descrizione e analisi degli impatti ambientali, è superiore al 1,5% dell'investimento complessivo ritenuto ammissibile a seguito di verifica documentale.

Pertanto, la spesa ammissibile è pari ad 109.542,67 a fronte di € 135.000,00 proposti, con un stralcio di spesa complessivo pari ad € 25.457,33, di cui € 3.994,08 riferiti agli studi degli impatti ambientali per mancanza del requisito professionale ed € 21.463,25 riferiti alla parte eccedente il limite del 1,5% di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

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.*

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 € 367.542,00, di cui € 166.349,00 per progettazione tecnica e direzione lavori, € 158.605,00 per studio e progettazione ingegneristica ed € 42.588,00 per spese e oneri accessori. In seguito a richiesta di chiarimenti, l'impresa ha prodotto una DSAN del 11/02/2019, firmata digitalmente dal fornitore, Ing. A. Stefanelli il quale attesta che tale voce "deve intendersi interamente riferita a prestazioni professionali per l'acquisizione delle certificazioni

sviluppo



UR

PIA TURISMO TET. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P30

ambientali ed energetiche (Protocollo Itaca) e consulenze professionali per l'arredo delle camere".

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 risulta superiore al limite del 6% del totale delle spese per "opere murarie e assimilate" ritenute ammissibili, di cui comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

Pertanto, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile, ammonta ad € 335.371,10, di cui € 151.788,50 per progettazione tecnica e direzione lavori, € 144.722,32 per studio e progettazione ingegneristica ed € 38.860,28 per spese e oneri accessori come meglio sopra descritti. Lo stralcio di spesa complessivo ammonta ad € 32.170,90 ed è interamente riferito alla parte di spesa eccedente il 6% del totale delle spese per "opere murarie e assimilate" ritenute ammissibili, nel rispetto di quanto previsto dal comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

- Congruità suolo aziendale

Relativamente al suolo aziendale, l'impresa ha proposto una spesa di € 1.734.900,00, di cui € 1.723.500,00 relativi all'acquisto del suolo, come da contratto preliminare di compravendita del 31/03/2017, ed € 11.400,00 per indagini geognostiche.

Si rileva fin da subito che le spese per "Suolo aziendale" ammontano al 19,58% dell'investimento complessivo in attivi materiali proposto dall'impresa, superiore al limite massimo del 10% previsto dall'Avviso Pubblico.

Si precisa, altresì, che la spesa proposta dall'impresa per l'acquisto dell'immobile è riferita esclusivamente dell'acquisto del suolo aziendale. In sede di approvazione dell'istanza di accesso, la spesa per l'acquisto del solo fabbricato è stata ritenuta inammissibile in quanto il programma di investimenti prevede la demolizione del fabbricato medesimo. In sede di presentazione del progetto definitivo, l'impresa non ha proposto spese relative all'acquisto del fabbricato fuori terra.

Con riferimento all'acquisto del suolo, la perizia giurata in data 23/01/2018 a firma dell'Ing. Antonio Stefanelli, attesta che il valore complessivo di mercato dell'immobile (suolo + fabbricato) è pari ad € 2.454.880,00, di cui € 346.500,00 relativi al fabbricato ed € 2.108.380,00 riferiti al suolo. Con riferimento al valore del suolo, il costo proposto dall'impresa, pari ad € 1.723.500,00, corrisponde al prezzo di vendita convenuto tra le parti in sede di contratto preliminare di compravendita del 31/03/2017 e risulta inferiore al valore di mercato determinato con la citata perizia del 23/01/2018 (€ 2.108.380,00).

Le spese per "Suolo aziendale" proposte dall'impresa, pari ad € 1.734.900,00, ammontano al 20,88% dell'investimento in attivi materiali ritenuto ammissibile a seguito di verifica e, pertanto, come già innanzi rilevato, superano il limite del 10% di cui alla lettera a), del comma 2 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico. Pertanto, la spesa ritenuta ammissibile ammonta ad € 730.284,44, di cui:

- € 725.485,75 riferiti all'acquisto del suolo;
- € 4.798,69 per indagini geognostiche.

sviluppo



MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P3G

Lo stralcio di spesa è pari ad € 1.004.615,56 ed è interamente riferito alla parte di spesa eccedente il 10% del totale dell'investimento in attivi materiali ritenuto ammissibile a seguito di verifica, nel rispetto di quanto previsto dalla lettera a), del comma 2 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico.

Si precisa che, allo stato attuale, l'immobile oggetto di intervento è nella disponibilità della proponente in forza di un contratto di comodato del 02/11/2018, sottoscritto con i proprietari sig.ri De Matteis Anna Rita, Masciullo Francesco, Masciullo Enrico (in qualità di proprietario e procuratore della sig.ra Masciullo Anna), regolarmente registrato, prodotto in sede di integrazioni al progetto definitivo.

- Congruietà opere murarie e assimilabili

Relativamente alla presente categoria di spesa, l'impresa propone investimenti per complessivi € 6.081.642,34, di cui € 5.126.331,53 per opere edili ed € 955.310,81 per impianti generali, così come si rileva dal computo metrico e dai preventivi presentati.

In particolare, la spesa proposta in sede di progetto definitivo riguarda quanto segue:

opere edili, così come specificate nella tabella innanzi riportata.

Per le voci di spesa relative alla realizzazione di opere murarie interne ed esterne, complessivamente proposte per € 5.126.331,53, si ritengono ammissibili, congrue e pertinenti per € 4.644.080,16, con uno stralcio di spesa di € 482.251,37 per congruità, derivante dall'applicazione dei prezzi indicati nel Prezzario Regione Puglia 2017 e dall'applicazione dei prezzi medi di mercato, come di seguito meglio dettagliato:

- voce n. 3/3 del computo metrico datato luglio 2018, a firma dell'Ing. Antonio Stefanelli, relativa alla esecuzione di "Scavo a sezione aperta [...] con mezzi di demolizione meccanica", costo unitario € 25,20/mc derivante all'applicazione della voce di prezzario E 01.01d ("Scavo a sezione aperta [...] in roccia calcarea o simile compatta [...] scavabile con mezzi di demolizione meccanica"). Dall'esame di congruità effettuato e tenuto conto della circostanza per cui il contesto geologico territoriale, salvo casi molto rari, presenta rocce calcaree scavabili con benna da roccia e non con mezzi di demolizione meccanica, si ritiene congrua una spesa di € 16,05/mc, derivante dall'applicazione della voce di prezzario E 01.01c ("Scavo a sezione aperta [...] in roccia calcarea o simile, stratificata [...] scavabile con benna da roccia" che, applicata alle quantità previste, restituisce un valore ammissibile pari ad € 84.069,90, a fronte di € 131.997,60 proposti, con uno stralcio di spesa di € 47.927,70, per congruità. Gli approfondimenti rappresentati dall'impresa con relazione del 31/01/2019 non giustificano la scelta del costo unitario di costo unitario € 25,20/mc in quanto l'impresa afferma che in detto costo sono ricompresi forfettariamente gli oneri per trasporto e smaltimento rifiuti, per i quali è, invece, prevista una specifica voce del Prezzario Regione Puglia 2017 che non è stata considerata dall'impresa.
- voce n. 4/4 del computo metrico datato luglio 2018, a firma dell'Ing. Antonio Stefanelli, relativa alla esecuzione di "Scavo a sezione obbligata, eseguito con mezzi meccanici [...]", costo unitario € 41,25/mc derivante all'applicazione della voce di prezzario E 01.03d ("Scavo a sezione obbligata, eseguito con mezzi meccanici [...]"). Dall'esame di congruità effettuato e tenuto conto di quanto già evidenziato per la precedente voce n. 3/3, si ritiene congrua una spesa di € 24,70/mc, derivante dall'applicazione della voce di prezzario E 01.03c ("Scavo a sezione obbligata, in roccia calcarea o simile, stratificata,

sviluppo



35

Handwritten initials or signature.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LIR9P30

scavabile con benna da roccia"), in quanto si ritiene che lo scavo sia eseguibile con benna da roccia. Inoltre, per tale voce, la quantità di mc ammissibile è pari a 1.884,76 mc=(mc 1931,00-80,36+34,12) a fronte di 1.931,00 mc considerati dall'impresa, in quanto lo scavo per alloggiamento del muro perimetrale (pari 34,12 mc, così come considerato in seguito ai chiarimenti forniti dall'impresa con la citata Relazione del 31/01/2019), è già ricompreso nello scavo per alloggiamento delle travi in fondazione. Pertanto, per la voce 4/4 del computo metrico, la spesa ammissibile è pari ad € 46.553,57=(€ 24,70*1.884,76) a fronte di € 79.653,75 proposti (€ 41,25*1.931,00mc), con uno stralcio di spesa di € 33.100,18, per congruità;

- voce 12/13 del computo metrico del luglio 2018 dell'Ing. A. Stefanelli, relativa a "fornitura e posa in opera di acciaio [...]": nel Computo metrico viene stimata, in maniera corretta, un'incidenza dell'acciaio pari ad 80kg/mc per le strutture in fondazione e di 120kg/mc per quelle in elevazione. Tuttavia, il calcolo effettivamente eseguito fa riferimento ad un'incidenza dell'acciaio pari, rispettivamente, a 100kg/mc per le strutture in fondazione e a 150kg/mc per quelle in elevazione. Tale voce di spesa è interamente ammissibile a condizione che, in fase di attuazione, l'impresa dimostri, attraverso gli elaborati di calcolo statico depositati presso gli Enti competenti, quanto dichiarato nella citata Relazione del 31/01/2019 e che le percentuali di acciaio effettivamente impiegate corrispondano a quelle calcolate nel Computo metrico datato luglio 2018 a firma del progettista incaricato. Pertanto, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 556.866,25, corrispondente alla spesa proposta dall'impresa;
- voce 21/22 del computo metrico del luglio 2018 dell'Ing. A. Stefanelli, "Fornitura e posa in opera di intonaco a calce per interni [...]", costo unitario € 35,20/mq derivante dall'applicazione della voce di prezzo E 16.05. Dall'esame di congruità effettuato e tenuto conto delle caratteristiche prestazionali dell'opera da realizzare, nonché degli approfondimenti inviati dall'impresa con relazione del 31/01/2019, si ritiene congrua una spesa di € 18,70/mq derivante dall'applicazione della voce di prezzo E 16.16b ("Fornitura e posa in opera di intonaco premiscelato, per interni ed esterni [...] a base di calce idraulica"): infatti, la tipologia di intonaco scelta nel computo metrico rappresenta una soluzione adatta a fini decorativi (ad esempio, per edifici di interesse storico), mentre l'intonaco premiscelato a base di calce idraulica è adottato negli usi ordinari ed è un materiale di buona qualità. Pertanto, per tale voce, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 273.800,35=(€ 18,70*14.641,73mq), a fronte di € 515.388,90 proposti, con uno stralcio di spesa pari ad € 241.588,55, per congruità;
- voce 23/24 del computo metrico del luglio 2018 dell'Ing. A. Stefanelli, "Fornitura e posa in opera di intonaco a calce per esterni [...]", costo unitario € 33,90/mq derivante dall'applicazione della voce di prezzo E 16.06. Dall'esame di congruità effettuato e tenuto conto delle caratteristiche prestazionali dell'opera da realizzare, nonché degli approfondimenti inviati dall'impresa con relazione del 31/01/2019, si ritiene congrua una spesa di € 18,70/mq derivante dall'applicazione della voce di prezzo E 16.16b ("Fornitura e posa in opera di intonaco premiscelato, per interni ed esterni [...] a base di calce idraulica"): infatti, come già evidenziato per la precedente voce n. 21/22, la tipologia di intonaco scelta nel computo metrico rappresenta una soluzione adatta a fini decorativi, mentre l'intonaco premiscelato a base di calce idraulica è adottato negli usi ordinari. Pertanto, per tale voce, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 84.070,39=(€ 18,70*4.495,74mq), a fronte di € 152.405,59 proposti, con uno stralcio di spesa di € 68.335,20, per congruità;

sviluppo



36

PIA TURISMO TTT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
 Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P30

- **voce 28/104** - computo metrico luglio 2018 - Ing. A. Stefanelli (*"Fornitura e posa in opera di porta di piano REI 60"*), costo unitario € 1.980,83/cadauna, derivante dall'applicazione della voce di prezzo EL 08.21. Tale voce si riferisce ad un *"impianto installato in vano proprio con struttura portante ad elementi modulari [...]"*. Sulla base del *"progetto ascensori"* allegato al preventivo prodotto dall'impresa, l'impianto ascensore da realizzare è del tipo *"ad azionamento elettrico per disabili, in edifici di civile abitazione - DM 236 del 14-6-1989"*, per il quale è corretto applicare la voce di prezzo EL 08.24 (*"Fornitura e posa in opera di porta di piano REI 60 rifinita in acciaio inox satinata"*), costo unitario € 508,80. Pertanto, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile, è pari ad € 6.614,40=(€ 508,80*13 porte), a fronte di € 24.970,79 proposti. Lo stralcio di spesa ammonta ad € 18.356,39, per congruità;
- **voci dalla 33/32 alla 36/35** (infissi esterni, opere in vetro) - computo metrico luglio 2018 - Ing. A. Stefanelli: preliminarmente si evidenzia che la spesa proposta dall'impresa in sede di Sezione 2 del progetto definitivo (pari ad € 244.685,73) risulta superiore a quanto indicato nel computo a firma dell'Ing. Stefanelli (€ 231.190,54). Pertanto, l'analisi di congruità viene svolta sulla spesa indicata nel computo metrico. Inoltre, con particolare riferimento alla voce 35/34 - E.018.20 (*Sovrapprezzo al vetro-camera di cui alla voce precedente [...]*), la voce di prezzo prevede un sovrapprezzo del 20% da applicare alla voce di computo 34/33 - E.018.019.c (*Fornitura e posa in opera di vetro camera [...]*), costo unitario € 57,25/mq; pertanto, la voce 35/34 è uguale a € 57,25*0,20*385,62 mq = € 4.415,35 a fronte di una spesa proposta pari € 26.993,40, con uno stralcio di € 22.578,05 per un errore di computo.
 Complessivamente, con riferimento alla spesa per *"infissi esterni ed opere in vetro"*, a fronte di una spesa proposta pari ad € 244.685,73, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 208.612,49, con uno stralcio di spesa di € 36.073,24, di cui € 22.578,05 riferiti alla voce 35/34, come innanzi esplicitato, ed € 13.495,19 riferiti alla maggiore spesa proposta dall'impresa rispetto a quanto indicato nel computo metrico;
- **voci dalla 37/36 alla 38/37** (avvolgibili motorizzati) - computo metrico luglio 2018 e prev. del 25/06/2018, contenente quantità e descrizioni dettagliate. A fronte di una spesa proposta pari ad € 114.468,48, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 106.331,60, corrispondente al totale indicato nel preventivo del fornitore. Lo stralcio di spesa ammonta ad € 8.136,88 per congruità;
- **voce 39/31** del computo metrico datato luglio 2018: spesa per l'acquisto di n. 2 *"portabiciclette"* per complessivi € 764,52: spesa ritenuta non ammissibile perché i portabiciclette saranno allocati al piano terra, escluso dal PIA Turismo proposto;
- **voce 42/40** del computo metrico datato luglio 2018 (*Fornitura e posa in opera di cristalli di sicurezza [...] spessore 10/11 mm*). L'impresa stima una lunghezza dei cristalli per i parapetti pari a 80 m. Dalle verifiche effettuate sulla base delle planimetrie prodotte dall'impresa, la lunghezza complessiva dei cristalli è pari a 68 m che, applicata al prezzo unitario indicato (4*68m*0,80*101,85€), restituisce un importo ammissibile pari ad € 22.162,57 a fronte di € 26.073,60 proposti dall'impresa, con uno stralcio di spesa di € 3.911,03, per sovrastima delle quantità;
- **voce 43/41** del computo metrico datato luglio 2018 (*Fornitura e posa in opera di manufatti per ringhiere [...]*). L'impresa stima una lunghezza dei cristalli pari a 80 m. Dalle verifiche effettuate sulla base delle planimetrie prodotte, la lunghezza complessiva dei cristalli è pari a 68 m che, applicata alle quantità e al prezzo unitario indicati (8,00m*68m*0,80m)+(4,00m*68m*2,00m)*8,10€, restituisce un importo ammissibile pari ad € 7.931,52 a fronte di € 9.331,20 proposti dall'impresa, con uno stralcio di spesa

sviluppo



MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LK0P80

di € 1.399,68. Inoltre, per la medesima voce, l'impresa ha considerato una lunghezza del cancello per autorimessa pari a 5,00 m: sulla base delle planimetrie prodotte, la lunghezza del cancello per autorimessa è pari ad 4,85 m che, applicata alle quantità ed al prezzo unitario indicati (4,85m*3,50m*25,00m)*8,10€, restituisce un importo ammissibile pari ad € 3.437,44 a fronte di € 3.543,75 proposti dall'impresa, con uno stralcio pari ad € 106,31. Complessivamente, per la voce di spesa 43/41, a fronte di € 13.612,05 proposti dall'impresa, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 12.106,05, con uno stralcio di spesa complessivo pari ad € 1.506,00, per le motivazioni innanzi riportate;

- voce 72/32 - AR 24 computo metrico datato luglio 2018 e prev. del 08/01/2018, contenente quantità e descrizioni dettagliate [{"Fornitura di infissi interni a battente [...], maniglia di serie [...]. Dimensioni ml 0.85*2.10 (bussole vani); ml 0.80*2.10 (bussole servizi)"}], costo unitario indicato nel preventivo € 715,00/cadauno. Dall'analisi di congruità effettuata, si ritiene corretto applicare, per le porte, la voce di Prezzario E 17.21a ("Fornitura e posa in opera di Porta interna in abete, pioppo o mdf"), costo unitario € 336,00/mq e, per le maniglie, la voce del Prezzario E 17.49b ("Coppie di maniglie a pulsante in ottone"), costo unitario € 12,00/cadauna, in luogo del costo unitario indicato nel preventivo. Pertanto, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile, derivante dall'applicazione dei costi unitari congrui alle quantità previste da progetto, ammonta ad $€ 77.288,32 = (((56*0,85ml*2,10ml)mq + (72*0,80ml*2,10ml)mq) * 336,00 € + (128 \text{ infissi} * 23,90€) = (€ 74.229,12 + 3.059,20 = € 77.288,32)$, a fronte di € 91.520,00 proposti dall'impresa, con uno stralcio di spesa di € 14.231,68, per congruità;
- voce 75/35 - AR 27 computo metrico datato luglio 2018 e prev. del 08/01/2018, contenente quantità e descrizioni dettagliate, ("Trasporto in opera, posizionamento e montaggio degli infissi"), costo unitario indicato nel preventivo € 65,00/cadauno, quantità considerate n. 172 infissi. La spesa per il trasporto ed il montaggio degli infissi che si può ritenere ammissibile è esclusivamente quella riferita agli infissi di cui al preventivo del fornitore Novareda Trade S.r.l.s. (n. 16 infissi interni scorrevoli e n. 28 portoncini di ingresso blindati), in quanto il medesimo preventivo non comprende i costi di trasporto e montaggio. Per gli infissi di cui alla voce 72/32 del computo (n. 128 infissi interni a battente), la voce E 17.21a del Prezzario Regione Puglia 2017 (come innanzi già specificato) che si è ritenuto congruo applicare, è comprensiva dei costi di trasporto e montaggio degli infissi. Pertanto, dall'applicazione del costo unitario alle quantità ritenute ammissibili, deriva una spesa congrua, pertinente e ammissibile pari ad € 2.860,00= $((16+28)*65,00€)$, a fronte di € 11.180,00 proposti dall'impresa. Lo stralcio di spesa ammonta ad € 8.320,00, e si riferisce al costo di trasporto e montaggio di n. 128 infissi interni, in quanto già ricompreso nella precedente voce 72/32.

Relativamente alle spese per opere edili, a fronte di un investimento proposto per € 5.126.331,53, si ritengono ammissibili, congrue e pertinenti spese per **€ 4.644.080,16**, con uno stralcio di € 482.251,37, per congruità.

Impianti generali così come specificati nella tabella innanzi riportata.

Per le voci di spesa relative alla realizzazione degli impianti generali, complessivamente proposte per € 955.310,81, si ritengono ammissibili, congrue e pertinenti spese per **€ 945.438,11**, con uno stralcio di € 9.872,70 per sovrastima delle quantità, come di seguito evidenziato:

sviluppo



Handwritten initials and a signature.

PIA TURISMO TIF. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1XSP30

- impianto idrico sanitario:
- **voce 76/42** del computo datato luglio 2018 (*fornitura e posa in opera di punto attacco per alimentazione di apparecchi igienico-sanitari [...] bagni [...] cucine*). Dall'analisi effettuata sulla base degli elaborati grafici prodotti dall'impresa, si rileva che i punti di attacco per i bagni sono pari a n. 276 in luogo dei n. 280 conteggiati nel computo (in quanto in uno dei due bagni degli appartamenti contraddistinti con i numeri 7, 14, 21 e 28, non è presente la doccia), mentre i punti di attacco per ogni cucina sono pari a n. 4 in luogo dei n. 6 conteggiati dall'impresa (le cucine componibili non sono comprensive di lavatrice). Pertanto, a fronte di un numero di attacchi indicati nel computo pari a n. 448 (di cui n. 280 nei bagni e n. 168 nelle n. 28 cucine), si considerano n. 388 attacchi (di cui n. 276 nei bagni e n. 112 nelle cucine). La spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 37.810,60 (388*97,45€), a fronte di € 43.657,50 proposti, con uno stralcio di spesa di € 5.847,00, per sovrastima delle quantità;
- **voce 77/43** del computo datato luglio 2018 (*"Fornitura e posa in opera di punto attacco per scarico di apparecchi igienico-sanitari [...] bagni [...] cucine"*). Analogamente a quanto indicato per la precedente voce, nel computo prodotto dall'impresa, sono stati conteggiati n. 4 punti di scarico in più rispetto a quelli desumibili dalle tavole di progetto e di layout per i bagni e n. 1 punto di attacco in più per ognuna delle n. 28 cucine previste. Pertanto, a fronte di n. 244 punti di scarico computati dall'impresa (di cui n. 160 per i bagni e n. 84 per le cucine), quelli effettivamente rilevabili da progetto sono pari a n. 212 (di cui n. 156 per i bagni e n. 56 per le cucine). L'importo ritenuto congruo, pertinente e ammissibile è pari ad € 17.193,20 (212*81,10€), a fronte di € 19.788,40 proposti, con uno stralcio di € 2.595,20 per sovrastima delle quantità;
- **voce 78/44** del computo datato luglio 2018 (*Fornitura e posa in opera di serbatoio a pressione atmosferica*). A fronte di un numero di serbatoi previsti dall'impresa pari a n. 5, tenuto conto del numero di unità abitative e relativi posti letto, si ritiene sufficiente un numero di serbatoi pari a n. 4. Pertanto, a fronte di una spesa proposta per € 4.092,50, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile ammonta ad € 3.274,00, con uno stralcio di spesa di € 818,50, per sovrastima delle quantità;
- **voce 92/86** del computo datato luglio 2018 (*Fornitura e posa in opera di batteria per vasca o doccia [...]*). Analogamente a quanto già indicato per le voci 76/42 e 77/43, l'impresa computa n. 4 docce in più rispetto a quelle rilevabili negli elaborati grafici prodotti (uno dei due bagni previsti negli appartamenti n. 7, 14, 21 e 28, non è provvisto di doccia). Pertanto, a fronte di una spesa proposta pari ad € 6.120,00, la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile è pari ad € 5.508,00 (36*153,00€), con uno stralcio di € 612,00 per sovrastima delle quantità;
- impianto elettrico e di domotica per € 343.804,97: spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;
- impianto solare termico composto da n. 28 pannelli: dal computo metrico e dal relativo preventivo allegato, si rileva una spesa di € 52.484,10, costo unitario € 1.874,43/modulo, spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile;
- impianto fotovoltaico da 27,6 Kwp: dal computo metrico e dal relativo preventivo, si rileva una spesa di € 98.080,00, (costo unitario € 3.553,62/Kwp) ritenuta congrua, pertinente e ammissibile. Si evidenzia che l'impianto fotovoltaico dovrà essere destinato esclusivamente all'autoconsumo;

sviluppo



Handwritten signature and initials.

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LIR9P30

Relativamente alle spese per impianti generali, complessivamente proposte per € 955.310,81, si ritengono ammissibili, congrue e pertinenti spese per € 945.438,11, con uno stralcio di € 9.872,70 per sovrastima delle quantità.

Pertanto, sulla base della verifica effettuata, relativamente alla macrocategoria "Opere murarie e assimilate", la spesa ritenuta congrua, pertinente e ammissibile, considerato un costo parametrico di 1.293,87€/mq, è pari ad € 5.589.518,27, di cui:

- € 4.644.080,16 per opere edili;
- € 945.438,11 per impianti generali.

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

Relativamente alla presente categoria di spesa, l'impresa propone investimenti per complessivi € 538.128,00, così come si rileva dal preventivo presentato, relativo all'arredamento delle n. 28 unità abitative che compongono il residence turistico, avente capacità ricettiva complessiva pari a n. 68 posti letto. Le n. 28 unità abitative sono collocate in numero di 7 per ciascun piano. Ciascun piano ospita n. 5 unità bilocali da n. 2 posti letto, n. 1 unità composta da n. 4 locali per n. 3 posti letto e n. 1 unità da n. 5 locali per n. 4 posti letto.

Il preventivo dettaglia quantità e importi per ciascuna voce di spesa prevista, come segue:

- arredi per n. 28 unità abitative, per un totale di € 538.128,000 composti da:
 - ✓ n. 28 testate letto retro sommier matrimoniali e n. 28 giroletto sommier matrimoniale, completo di rivestimento in tessuto e n. 28 materassi matrimoniali ignifughi, per € 32.760,00;
 - ✓ n. 12 sommier giroletto per letto singolo e n. 12 materassi singoli ignifughi, per € 8.544,00;
 - ✓ n. 64 comodini in legno nobilitato con piano in cristallo, per € 9.984,00;
 - ✓ n. 24 poltrone letto in tessuto sfoderabile e relativi materassi, per € 17.784,00;
 - ✓ n. 28 divani letto e relativi materassi, per € 24.024,00;
 - ✓ n. 28 scrivanie, complete di pannello a muro e ripiano inferiore, per € 21.840,00;
 - ✓ n. 12 scrittoi per camerette, completi di ripiano inferiore sotto top, per € 4.380,00;
 - ✓ n. 60 poltroncine imbottite in ecopelle per scrivanie e tavoli soggiorni, per € 4.800,00;
 - ✓ n. 104 elementi armadio componibili a n. 4 ante, per complessivi € 117.000,00;
 - ✓ n. 28 cucine componibili, complete di pensili, scolapiatti, cappa aspirante con motore ed elettrodomestici (frigo combinato, forno, piano cottura, lavastoviglie, lavello inox e miscelatore), per € 131.040,00;
 - ✓ n. 28 tavoli da pranzo allungabili, per € 12.824,00;
 - ✓ n. 108 sedie in legno per tavoli sala pranzo, per € 7.020,00;
 - ✓ n. 8 tavoli da soggiorno, per € 3.088,00;
 - ✓ n. 28 mobili porta TV zona soggiorno, pensile vetrina e pannello porta TV, per € 17.500,00;
 - ✓ n. 28 tavolini bassi per zona soggiorno, per € 4.480,00;
 - ✓ n. 28 mobili ingresso, piano in cristallo, specchio retroilluminata, per € 12.740,00;
 - ✓ n. 48 elementi armadio componibili per guardaroba o lavanderie, per € 20.160,00;
 - ✓ n. 40 specchiere per camere da letto, per € 4.720,00;

sviluppo



40

NR

PIA TURISMO FIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P30

- ✓ n. 88 mantovane in legno, per € 3.696,00;
- ✓ n. 88 tendaggi composti da tenda in tessuto leggero ignifugo, tenda pesante oscurante ignifugo e sistema di scorrimento, per € 36.784,00;
- ✓ n. 40 TV 32" per € 11.600,00;
- ✓ n. 28 TV da 40", per € 9.520,00;
- ✓ trasporto, posizionamento e montaggio mobili per n. 28 alloggi, per € 21.840,00.

Per le voci di spesa relative all'acquisto e montaggio dell'arredo per le n. 28 unità abitative, complessivamente proposte per € 538.128,00, si ritengono interamente ammissibili, congrue e pertinenti.

Le voci sopra elencate risultano essere coerenti come quantità, tipologia e livello alla categoria finale della struttura ricettiva e, pertanto, si ritengono congrue, pertinenti e ammissibili.

Programmi Informatici

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

Congruietà brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate

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

• Note conclusive

Il programma d'investimento proposto prevede il recupero di un'area urbana degradata, situata nel centro abitato della città di Lecce, attraverso la demolizione del fabbricato denominato "ex Cinema Santa Lucia" e successiva realizzazione di un edificio destinato a residence, ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n. 11/1999. Al termine dei lavori, la nuova struttura ricettiva si comporrà di un piano interrato destinato a rimessa a servizio del residence, un piano terra escluso dal PIA Turismo proposto e destinato a locali commerciali e n. 4 piani (dal 1° al 4°) che ospiteranno n. 28 unità abitative per complessivi n. 68 posti letto.

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

Il programma degli investimenti proposto risulta organico e funzionale.

L'impresa dichiara per l'intero investimento una spesa pari a € 8.857.212,34 per la realizzazione della nuova struttura turistico alberghiera.

Si accerta per l'intero investimento in attivi materiali la somma complessiva di € 7.302.844,48 per la struttura turistico ricettiva, somma ritenuta congrua, pertinente ed ammissibile, con uno stralcio di spesa di € 1.554.367,86, di cui:

- € 25.457,33 riferiti a "Studi preliminari di fattibilità";
- € 32.170,90 per "studi, progettazione e direzione lavori";
- € 1.004.615,56 per il suolo aziendale;
- € 492.124,07 relativi ad opere murarie e assimilate.

sviluppo



er

PIA TURISMO TIF. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1KSP30

Più in dettaglio, lo stralcio complessivo di spesa, pari ad € 1.554.367,86, è determinato come segue:

Capitolo di spesa	Stralci per congruità/coerenza/mancanza del requisito professionale	Incidenza sul tot. %	Stralci per applicazione delle percentuali previste dall'Avviso Pubblico	Incidenza sul tot. %	Tot. stralci
Studi preliminari di fattibilità	3.994,08	15,69	21.463,25	84,31	25.457,33
Progettazione Ingegneristica e Direzione lavori	0,00	-	32.170,90	100	32.170,90
Suolo aziendale	0,00	-	1.004.615,56	100	1.004.615,56
Opere murarie e assimilate	492.124,07	100	0,00	-	492.124,07
Macchinari, impianti, attrezzature, arredi	0,00	-	0,00	-	-
TOTALE	496.118,15	31,92	1.058.249,71	68,08	1.554.367,86

In conclusione, lo stralcio di spesa di € 1.554.367,86 è composto da:

- € 496.118,15 per congruità dei costi;
- € 1.058.249,71 per applicazione delle percentuali massime di ammissibilità previste dall'Avviso Pubblico per le macrocategorie di spesa "Studi preliminari di fattibilità", "Progettazione Ingegneristica e Direzione lavori" e "Suolo aziendale".

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

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

7. VALUTAZIONI ECONOMICO FINANZIARIE DELL'INIZIATIVA

7.1 Dimensione del beneficiario

L'impresa proponente, alla data di presentazione dell'istanza di accesso (18/05/2017), si classificava di piccola dimensione in considerazione del fatto che presentava a livello aggregato, ovvero comprensivo dei dati dell'impresa Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.), controllante di Luxury Class S.r.l. alla data di presentazione dell'istanza di accesso, e delle imprese ad essa collegate e/o associate, i seguenti dati:

- Fatturato: € 4.465.696,02
- Totale bilancio: € 21.021.933,97
- Livello ULA: 2,5.

I dati suesposti si riferiscono all'esercizio 2015, che rappresenta l'ultimo esercizio chiuso alla data di presentazione dell'istanza di accesso (18/05/2017). Il bilancio al 31/12/2016 della Sap Contract S.r.l. (già controllante di Luxury Class S.r.l.) è stato approvato in data 28/06/2017.

Si riportano, in sintesi, i dati delle imprese collegate e associate all'impresa proponente Luxury Class S.r.l. (nella tabella, i valori di fatturato, totale bilancio e ULA sono riportati interamente per tutte le imprese. Ai fini della determinazione della dimensione, i dati delle imprese associate sono stati considerati in proporzione alla quota di partecipazione).

sviluppo



42

MR

PIA TURISMO TIF. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
 Progetto Definitivo n. 10 - Cod. LUKBP30

dati in unità di euro

impresa	Fatturato (2017)	Totale bilancio (2017)	ULA (2017)
Gal.Co. s.n.c. (subentrata a Sap Contract S.r.l. - già Eco Sap S.r.l., nel 51% di Luxury Class S.r.l.) - collegata alla proponente	1.832.897,00	11.791.528,00	6
Idea Line S.r.l. (49% di Luxury Class S.r.l.) - associata alla proponente	314.387,00	4.677.789,00	0,49
Tropico del Salento S.r.l. (collegata di Idea Line S.r.l.)	0,00	17.760,00	0,00
La Casa nella Prateria S.r.l. (collegata di Idea Line S.r.l.)	0	43.693,00	0
SAP Project S.r.l. - inattiva (collegata di Gal.Co. s.n.c.)	0,00	122.479,00	0,00
SAP Contract S.r.l. - (collegata di Gal.Co. s.n.c.)	0,00	2.824.264,00	0,00
Totale	2.147.284,00	19.477.513,00	6,49

Il subentro del socio di maggioranza Gal.Co. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c. al posto di Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.) conferma la dimensione di piccola impresa, così come già verificato al precedente paragrafo 1.3.

Di seguito si riportano le informazioni inerenti la verifica della dimensione effettuata in sede di istanza di accesso (nella tabella, i valori di fatturato, totale bilancio e ULA sono riportati interamente per tutte le imprese. Ai fini della determinazione della dimensione, i dati delle imprese associate sono stati considerati in proporzione alla quota di partecipazione):

dati in unità di euro

impresa	Fatturato (2015)	Totale bilancio (2015)	ULA (2015)
Sap Contract S.r.l. - già Eco Sap S.r.l. (già controllante di Luxury Class S.r.l.)	1.410.000,00	2.699.283,00	2
Perseo Energia S.r.l. (collegata di Sap Contract S.r.l.)	2.960.916,00	15.753.553,00	0
Idea Line S.r.l. (49% di Luxury Class S.r.l.)	57.748,00	1.175.663,00	0
Class. R.E. S.r.l. [(associata (50%) di Idea Line S.r.l.)]	132.767,00	3.969.695,00	1
Edil Res S.r.l. [(associata (36%) di Idea Line S.r.l.)]	0	10.000,00	0
Tropico del Salento S.r.l. (collegata di Idea Line S.r.l.)	0	9.084,00	0
La Casa nella Prateria S.r.l. (collegata di Idea Line S.r.l.)	0	43.693,00	0
Totale	4.561.431,00	23.650.971,00	3,00

7.2 Capacità reddituale dell'iniziativa

L'offerta di servizi turistici dell'impresa Luxury Class S.r.l. fa riferimento ad un residence turistico, ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n. 11/1999, che si compone di n. 28 camere disposte su quattro livelli, per complessivi n. 68 posti letto. Tali camere sono distinte e classificate nel seguente modo:

sviluppo



43

MR

PIA TURISMO TIF. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P30

- n. 20 bilocali da n. 2 posti letto ciascuno;
- n. 4 quadrilocali da n. 3 posti letto
- n. 4 unità abitative da n. 5 vani da n. 4 posti letto.

L'investimento non prevede la presenza di servizi funzionali oltre a quello strettamente derivante dall'affitto delle unità abitative di cui si compone il residence.

Il prezzo medio di vendita delle camere è pari ad euro 455,00 Euro a settimana per i bilocali (circa € 32,50/giorno per posto letto), euro 560,00 per i quadrilocali (€ 26,00 ca. per posto letto al giorno) ed euro 770,00 settimanali per l'affitto delle unità abitative da n. 4 posti letto (€ 27,50/giorno per posto letto), ed è stato determinato sulla base dei prezzi medi di mercato nell'area di riferimento.

L'impresa prevede un'apertura annuale della struttura. Ai fini delle previsioni economiche, l'impresa ha considerato, per il periodo di apertura della struttura, tariffe differenziate in base alla diversa tipologia delle unità abitative (bilocali, quadrilocali e pentavani). Inoltre, l'impresa afferma che il prezzo medio per unità abitativa è stato calcolato in considerazione del previsto utilizzo settimanale delle unità abitative, come previsto dal comma 4 dell'art. 41 della L.R. n. 11/99.

Relativamente alla capacità produttiva, è stato considerato solo l'esercizio a regime in ragione del fatto che l'impresa proponente è stata costituita per la gestione della struttura turistica oggetto di riqualificazione e, nell'ultimo bilancio (2015) chiuso alla data di presentazione dell'istanza di accesso, presenta un fatturato pari a zero.

sviluppo



44

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santo Lucia")
 Progetto Definitivo n. 19 -- Cod. LK9P30

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

esercizio a regime	Prodotti / Servizi	Unità di misura per unità di tempo	Produzione max per unità di tempo	N° unità di tempo per anno	Produzione max teorica annua	Produzione effettiva annua	Prezzo Unitario medio (€)	Valore della produzione effettiva
	Affitto unità abitativa bilocale	unità/settimana	20	52	1.040	832	455,00	378.560,00
	Affitto unità abitativa 4 locali	unità/settimana	4	52	208	125	560,00	70.000,00
	Affitto unità abitativa 5 locali	unità/settimana	4	52	208	42	770,00	32.340,00
							TOTALE	480.900,00

Il valore desunto a regime pari a € 480.900,00 è, pertanto, strettamente collegato al volume di affari nel settore turistico che l'impresa prevede di conseguire.

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

(€)	2018 (anno di avvio degli investimenti)	2019	2020	2021 (anno di conclusione investimenti)	A regime (2022)
Fatturato	0,00	0,00	0,00	258.000,00	486.720,00
Valore della produzione	0,00	0,00	0,00	258.000,00	486.720,00
Margine Operativo Lordo	0,00	0,00	0,00	215.400,00	315.720,00
Reddito Operativo della Gestione caratteristica	0,00	0,00	0,00	129.029,00	181.736,00
Reddito netto	- 65.000,00	- 65.000,00	- 46.800,00	17.588,00	31.655,00

L'impresa, attiva dal 20/11/2015 nel settore delle costruzioni edili, prevede di conseguire ricavi pari ad € 258.000,00 a partire dall'anno 2021 (anno di conclusione del programma di investimenti PIA Turismo), sebbene poi l'incremento maggiore sarà conseguito a partire dall'anno a regime.



sviluppo

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P30

7.3 Rapporto tra mezzi finanziari e investimenti previsti

Il piano finanziario di copertura degli investimenti presentato in sede di progetto definitivo, prevede il ricorso esclusivo 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	76.578,19	19.144,55	42.118,00	137.840,74
Progettazione e direzione lavori	52.000,00	300.000,00	15.542,00	367.542,00
Suolo aziendale e sue sistemazioni				
Opere murarie e assimilate	1.981.171,18	4.833.290,06	1.029.538,76	7.844.000,00
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici			840.000,00	840.000,00
Brevetti, licenze, know how e conoscenze tecniche non brevettate				
Totale complessivo fabbisogni	2.109.749,37	5.152.434,61	1.927.198,76	9.189.382,74

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di nuovi mezzi propri	8.870,55	5.361.129,49	1.171.773,11	6.541.773,15
Totale escluso agevolazioni	8.870,55	5.361.129,49	1.171.773,11	6.541.773,15
Agevolazioni in conto impianti concedibili	2.067.611,12	1.654.088,89	413.522,23	4.135.222,23
Totale fonti	2.076.481,67	7.015.218,38	1.585.295,34	10.676.995,38
			Agevolazioni concedibili	4.135.222,23

In sede di progetto definitivo, l'apporto di nuovi mezzi propri è confermato dal nuovo socio di maggioranza per complessivi € 6.541.773,15, mediante un verbale di assemblea del 20/02/2019, prodotto in seguito a richiesta di integrazioni (riportato alla pagina 15 del libro delle Decisioni dei soci). Detto verbale vincola la somma al programma di investimenti PIA Turismo per tutta la durata dello stesso. L'importo conferma, peraltro, l'esito del Criterio di selezione 3 (Coerenza tra dimensione del soggetto proponente e dimensione dell'investimento).

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. In particolare:

Unità di €

Fabbisogno	Anno avvio (2018)	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Studi preliminari di fattibilità	60.248,46	15.335,98	33.958,23	109.542,67
Progettazione e direzione lavori	46.951,95	275.004,31	13.414,84	335.371,10
Suolo aziendale e sue sistemazioni	182.571,11	438.170,66	109.542,67	730.284,44
Opere murarie e assimilate	1.397.379,57	3.353.710,96	838.427,74	5.589.518,27
Macchinari, impianti attrezzature e programmi informatici			538.128,00	538.128,00
Totale complessivo fabbisogni	1.687.151,09	4.082.221,91	1.533.471,48	7.302.844,48

Fonti di copertura	Anno avvio	Anno 2°	Anno 3°	Totale
Apporto di mezzi propri	2.665.403,41	2.972.708,43	903.661,31	6.541.773,15
Totale escluso agevolazioni	2.665.403,41	2.972.708,43	903.661,31	6.541.773,15
Agevolazioni in conto impianti	1.643.140,00	1.314.512,02	328.628,00	3.286.280,02
Totale fonti	4.308.543,41	4.287.220,45	1.232.289,31	9.828.053,17
			Agevolazioni concedibili	3.286.280,02

sviluppo



MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LIXBP30

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

COPERTURA FINANZIARIA	
INVESTIMENTO AMMISSIBILE	7.302.844,08
agevolazione	3.286.280,02
Apporto mezzi propri (verbale del 20/02/2019)	6.541.773,15
TOTALE FONTI	9.828.053,17
Rapporto mezzi finanziari esenti da aiuto/costi ammissibili	89,58%
Mezzi finanziari complessivi/ costi ammissibili	134,58%

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 mezzi propri e agevolazioni.

Per completezza, si riportano le informazioni inerenti l'equilibrio finanziario dell'impresa Gal.Co. di Congedo Alessio & F.lli s.n.c., attuale controllante di Luxury Class S.r.l.:

Capitale Permanente	2016	2017
Patrimonio Netto	1.215.854,71	1.530.259,87
(di cui riserve disponibili € 896.721,48)		
TFR	41.513,90	51.427,84
Debiti m/l termine	4.221.185,98	3.405.174,09
Risconti Passivi (limitatamente a contributi pubblici)	1.230,64	1.206,12
TOTALE Capitale Permanente	5.478.554,59	4.988.067,92
Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti		
Immobilizzazioni	1.919.353,38	1.878.934,05
Crediti m/l termine		
TOTALE Attività Immobilizzate	1.919.353,38	1.878.934,05
Capitale Permanente - Attività Immobilizzate	3.560.431,85	3.109.133,87

Dalla verifica dell'equilibrio finanziario del nuovo socio di maggioranza, Gal.Co. di Congedo Alessio & F.lli s.n.c., si rileva che la stessa presenta un'eccedenza di fonti a m/l termini sugli impieghi di pari durata, sia nel 2016 che nel 2017.

8. CREAZIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE

Attualmente, l'impresa proponente ha un numero di ULA pari a n. 0, essendo stata costituita con lo scopo di effettuare il programma di investimenti PIA Turismo e provvedere alla gestione della struttura turistica oggetto del medesimo programma di investimenti e, attraverso l'investimento, prevede un incremento occupazionale in termini di ULA pari a n. 8,00 (di cui n. 5 donne), confermando le previsioni dell'istanza di accesso, così come rettificata con la citata PEC prot. n. 11030/I del 13/11/2017. In particolare, l'impresa specifica che l'incremento occupazionale riguarderà l'assunzione, a partire dall'anno a regime, di n. 8 ULA secondo le seguenti funzioni/mansioni:

- n. 1 direttore;
- n. 2 impiegati (di cui n. 1 donna) con mansioni di receptionist;
- n. 2 impiegati (di cui n. 1 donna) con ruolo di addetti all'ufficio contabilità ed amministrazione;
- n. 3 operai donne addette alle pulizie.

sviluppo



47

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LIX9P90

L'impresa afferma che le nuove ULA saranno assunte a partire dall'esercizio a regime, mantenendo il livello occupazionale previsto per i successivi tre esercizi solari, dichiarando di poter anche incrementare ulteriormente il fabbisogno di personale.

In dettaglio:

Posizione	ULA nei 3 esercizi precedenti la presentazione dell'istanza di accesso	ULA nell'esercizio a regime	Variazione
Dirigenti	0,00	1,00	1,00
di cui donne	0,00	0,00	0,00
Impiegati	0,00	4,00	4,00
di cui donne	0,00	2,00	2,00
Operai	0,00	3,00	3,00
di cui donne	0,00	3,00	3,00
TOTALE	0,00	8,00	8,00
di cui donne	0,00	5,00	5,00

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

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

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

1. impegno ad effettuare nell'esercizio a regime un incremento occupazionale maggiore;
2. produrre cronoprogramma aggiornato dell'investimento;
3. relativamente all'acquisto dell'immobile (suolo e fabbricato), produrre perizia di stima giurata, a firma di tecnico abilitato, iscritto all'albo e con requisiti di terzietà, attestante il valore del bene e la congruità dello stesso, distinguendo il valore del suolo da quello del fabbricato, ai sensi di quanto previsto dalla lettera d), comma 2, art. 10 dell'Avviso Pubblico;
4. il computo metrico delle opere edili e degli impianti generali deve essere redatto in relazione al listino prezzi della Regione Puglia e ciascuna voce di costo dovrà essere correlata al preventivo di spesa del fornitore;
5. il medesimo computo metrico ed i relativi preventivi di spesa dovranno essere redatti con indicazione distinta dei costi relativi al piano terra, ai piani destinati alla ricettività (dal primo al quarto) ed al piano copertura;
6. relativamente alle spese per attrezzature e arredi, l'impresa dovrà fornire un layout esplicativo delle dotazioni in termini di arredi, attrezzature e macchinari delle camere e degli ambienti destinati ad "office" (piccoli uffici, sale di rappresentanza e salette riunioni) interessati dal programma di investimenti PIA Turismo;
7. dare evidenza degli interventi e delle misure tese a favorire l'accessibilità e la fruibilità della struttura da parte di persone con disabilità motoria e persone non autosufficienti;
8. all'atto della stipula del contratto definitivo di vendita dell'immobile oggetto di intervento, le somme versate a titolo di caparra confirmatoria dovranno essere restituite dalla parte venditrice all'acquirente, non costituendo in alcun modo acconto;
9. prima dell'avvio a realizzazione dell'intervento, chiarire la circostanza per cui l'immobile, pur risultando in zona "Città Consolidata" come individuata dal PPTR, non è

sviluppo



48

nc

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LIX9P30

soggetto all'accertamento di compatibilità paesaggistica. A tal proposito, si chiede di fornire opportuni chiarimenti e/o evidenziare gli eventuali motivi di esclusione dalla procedura, che saranno valutati nella successiva fase istruttoria;

10. soluzioni per il risparmio dei consumi idrici:
 - sistema di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche e di parte delle acque grigie e loro ricircolo non potabile.
 - scarichi a portata ridotta, rubinetteria con miscelatore monocomando con dispositivo economizzatore, aeratori di flusso, cassette di risciacquo a doppia portata.
11. soluzioni per l'efficientamento energetico e riduzione emissioni CO2:
 - installazione di pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria;
 - installazione di Impianto fotovoltaico da 16 Kw per autoconsumo;
 - Audit energetico e installazione di impianto di domotica per il controllo, gestione e ottimizzazione dei consumi energetici;
 - uso di pareti verticali vetrate con cristalli basso emissivi e protezione mediante intercapedine orizzontale del solaio di copertura;
12. adozione del protocollo Itaca e conseguimento della certificazione di sostenibilità ambientale prevista dal Protocollo ITACA - Turismo;
13. riutilizzo in loco del volume di inerti rinveniente dagli scavi;
14. riduzione al minimo indispensabile del volume di scavi attraverso l'adozione di fondazioni puntiformi (plinti);
15. approvvigionamento degli inerti necessari al cantiere da cave locali;
16. analisi preventiva dei materiali da costruzione dell'edificio per procedere all'eventuale smaltimento a norma di legge dei manufatti contenenti amianto;
17. gli impianti di riscaldamento/climatizzazione del complesso immobiliare siano ad alta efficienza energetica;
18. siano utilizzati, per gli arredi e le finiture degli immobili, materiali ecocompatibili: materiali riciclati/recuperati, materiali da fonti rinnovabili, materiali locali, materiali riciclabili e smontabili, materiali biosostenibili;
19. in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti anche mezzi a basso impatto ambientale (mezzi elettrici, biciclette, etc) per gli spostamenti urbani;
20. in sede di gestione della struttura ricettiva, siano utilizzati appositi contenitori per la raccolta differenziata e sia evitato l'uso di prodotti usa e getta, al fine di raggiungere una percentuale di raccolta differenziata pari al 65%.

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

1. conferma dell'impegno occupazionale, indicato in sede di istanza di accesso e pari a n. 8 nuove ULA;
2. cronoprogramma aggiornato;
3. perizia giurata in tribunale in data 23/01/2018, a firma del progettista incaricato Ing. A. Stefanelli, relativa all'acquisto dell'immobile, attestante il valore del bene e la congruità dello stesso, distinguendo il valore del suolo da quello del fabbricato, ai sensi di quanto previsto dalla lettera d), comma 2, art. 10 dell'Avviso Pubblico;
4. computo metrico delle opere edili e degli impianti generali redatto in relazione al listino prezzi della Regione Puglia, con correlazione di ciascuna voce di costo al preventivo di spesa del fornitore;

sviluppo



49

UR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1K9P30

5. computo metrico e preventivi di spesa redatti con indicazione esclusiva dei costi relativi al piano interrato – autorimessa e ai piani destinati alla ricettività (dal primo al quarto);
 6. layout esplicativo delle dotazioni in termini di arredi, attrezzature e macchinari degli ambienti (unità abitative) interessati dal programma di investimenti PIA Turismo;
 7. Relazione ex Legge n. 13/1989 "Superamento barriere architettoniche" a firma dell'ing. A. Stefanelli;
 8. in sede di presentazione del progetto definitivo e successiva documentazione integrativa, relativamente alla disponibilità dell'immobile oggetto d'intervento, l'impresa ha prodotto un contratto di comodato gratuito. All'atto della stipula del contratto definitivo di vendita dell'immobile, l'impresa dovrà comunque dimostrare che, le somme versate a titolo di caparra confirmatoria, verranno essere restituite dalla parte venditrice all'acquirente, non costituendo in alcun modo acconto;
 9. in considerazione del rilascio del Permesso di Costruire n. 377/18 del 09/11/2018, per il progetto di "Demolizione dell'ex Cinema Santa Lucia e ricostruzione di un edificio per locali commerciali al piano terra e n. 4 piani per alloggi in residence", la prescrizione formulata dall'Autorità Ambientale in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica, può ritenersi superata;
- 10-20 evidenza del recepimento delle prescrizioni formulate dall'Autorità Ambientale, come innanzi riportato al paragrafo 2.3.2 e 2.5.

10.INDICAZIONI/PRESCRIZIONI PER FASE SUCCESSIVA

In fase di attuazione, l'impresa Luxury Class S.r.l. deve effettivamente attuare le prescrizioni/indicazioni indicate in fase di accesso e confermate in sede di progetto definitivo, di seguito sinteticamente riportate:

1. all'atto della stipula del contratto definitivo di vendita dell'immobile oggetto di intervento, le somme versate a titolo di caparra confirmatoria dovranno essere restituite dalla parte venditrice all'acquirente, non costituendo in alcun modo acconto;
2. apporto di nuovi mezzi propri per un importo tale da confermare la positività del criterio di selezione n. 3 (coerenza tra dimensione dell'investimento e dimensione del beneficiario);
3. soluzioni per il risparmio dei consumi idrici:
 - sistema di raccolta e filtraggio delle acque meteoriche e di parte delle acque grigie e loro ricircolo non potabile.
 - scarichi a portata ridotta, rubinetteria con miscelatore monocomando con dispositivo economizzatore, aeratori di flusso, cassette di risciacquo a doppia portata;
4. soluzioni per l'efficientamento energetico e riduzione emissioni CO2:
 - installazione di pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria;
 - installazione di impianto fotovoltaico da 16 Kw per autoconsumo;
 - Audit energetico e installazione di impianto di domotica per il controllo, gestione e ottimizzazione dei consumi energetici;
 - uso di pareti verticali vetrate con cristalli basso emissivi e protezione mediante intercapedine orizzontale del solaio di copertura;
5. adozione del protocollo Itaca e conseguimento della certificazione di sostenibilità ambientale prevista dal Protocollo ITACA - Turismo;
6. riutilizzo in loco del volume di inerti rinveniente dagli scavi;

sviluppo



50

PIA TURISMO TIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 13 - Cod. L1K9P30

7. riduzione al minimo indispensabile del volume di scavi attraverso l'adozione di fondazioni puntiformi (plinti);
8. approvvigionamento degli inerti necessari al cantiere da cave locali;
9. analisi preventiva dei materiali da costruzione dell'edificio per procedere all'eventuale smaltimento a norma di legge dei manufatti contenenti amianto;
10. gli impianti di riscaldamento/climatizzazione del complesso immobiliare siano ad alta efficienza energetica;
11. siano utilizzati, per gli arredi e le finiture degli immobili, materiali ecocompatibili: materiali riciclati/recuperati, materiali da fonti rinnovabili, materiali locali, materiali riciclabili e smontabili, materiali biosostenibili;
12. in sede di gestione della struttura ricettiva, siano messi a disposizione degli ospiti anche mezzi a basso impatto ambientale (mezzi elettrici, biciclette, etc) per gli spostamenti urbani;
13. in sede di gestione della struttura ricettiva, siano utilizzati appositi contenitori per la raccolta differenziata e sia evitato l'uso di prodotti usa e getta, al fine di raggiungere una percentuale di raccolta differenziata pari al 65%;
14. in sede di presentazione della dichiarazione di avvio lavori presso il Comune di Lecce, l'impresa dovrà produrre l'autorizzazione relativa all'occupazione di sottosuolo pubblico, necessaria per la realizzazione dell'intercapedine prevista al di sotto del marciapiede di via San Lazzaro e di via Salvatore Grande, così come prescritto nel P.d.C. n. 377/18 del 09/11/2018, rilasciato dal Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio della Città di Lecce;
15. ai fini dell'ammissibilità della spesa relativa alla "fornitura e posa in opera di acciaio per calcestruzzo armato ordinario [...]" - voce 12/13 del Computo metrico datato luglio 2018 a firma dell'Ing. A. Stefanelli, in fase di attuazione l'impresa dovrà dimostrare, attraverso gli elaborati di calcolo statico depositati presso gli Enti competenti, che le percentuali di acciaio effettivamente impiegate corrispondano a quelle calcolate nel citato Computo di luglio 2018, ossia 100kg/mc per le strutture in fondazione e 150kg/mc per le strutture in elevazione;
16. prima della messa in esercizio dell'attività ricettiva, l'impresa dovrà acquisire il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco anche per i piani dal primo al quarto

11. 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: **55.20.51 "Residenze turistiche o Residence"**.
- Sede iniziativa: Lecce - in via San Lazzaro, n. 32 - ang. Via Salvatore Grande.
- Investimento e agevolazioni (**esclusivamente a valere sull'Azione 3.3**):

SINTESE INVESTIMENTI LUXURY CLASS S.R.L.		AGEVOLAZIONI	
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)	INVESTIMENTO AMMESSO (€)	AGEVOLAZIONI CONCEDIBILI (€)
Studi preliminari di fattibilità	135.000,00	109.542,67	49.294,20
Progettazione ingegneristica e direzione	367.542,00	335.371,10	150.917,00

sviluppo



MR

PIA TURISMO TIT. II - Capo 6 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. LK9P30

lavori			
Suolo aziendale	1.734.900,00	730.284,44	328.628,00
Opere murarie e assimilate	6.081.642,34	5.589.518,27	2.515.283,22
Macchinari, Impianti Attrezzature varie e Programmi Informatici	538.128,00	538.128,00	242.157,60
TOTALE ATTIVI MATERIALI	8.354.670,34	7.857.930,71	3.286.280,02
TOTALE INVESTIMENTI E AGEVOLAZIONI	8.354.670,34	7.857.930,71	3.286.280,02

Obiettivo specifico 3c - Azione 3.3 (Attivi Materiali)	3.286.280,02
TOTALE AGEVOLAZIONE	3.286.280,02

➤ Sintesi investimento:

Il programma di investimenti riguarda la realizzazione di un residence turistico ai sensi dell'art. 41, comma 1, lettera a) della L.R. n. 11/1999, mediante l'acquisto di un immobile, attualmente in stato di disuso, la sua successiva demolizione e la ricostruzione con aumenti volumetrici non superiori al 35% di quelli legittimamente esistenti. Al termine dei lavori il nuovo residence, sito in Lecce alla via San Lazzaro n. 32, angolo via S. Grande, sarà dotato di n. 28 unità abitative (n. 20 bilocali, n. 4 quadrilocali e n. 4 pentavani) per n. 68 posti letto. Il Residence sarà composto da un piano interrato destinato a garage, un piano terra a destinazione commerciale non oggetto del PIA Turismo e n. 4 piani (dove saranno allocate le n. 28 unità abitative). Un ascensore, accessibile anche a persone su sedia a ruota, permetterà il collegamento tra i vari piani dell'edificio.

➤ Incremento occupazionale:

QUANTITÀ DOMICILI PRECEDENTI LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	QUANTITÀ DOMICILI DOPO LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	INCREMENTO
0,00	8,00	+ 8,00

La valutazione del progetto definitivo presentato dall'impresa Luxury Class S.r.l. ha restituito un valore ammissibile delle spese relative alla categoria "Attivi Materiali" per € 7.302.844,48.

In fase di accertamento sull'investimento per attivi materiali è stata stralciata la somma di € 1.554.367,86, così suddivisa:

- € 25.457,33 relativi a "studi preliminari di fattibilità", di cui € 3.994,08 per mancanza del requisito professionale ed € 21.463,25 perché eccedenti il limite del 1,5% di cui al comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;
- € 32.170,90 relativi a "Progettazione e direzione lavori" perché eccedenti il limite del 6% del totale delle spese per "opere murarie e assimilate" ritenute ammissibili, di cui comma 7 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;
- € 1.004.615,56 relativi al "Suolo aziendale", perché eccedenti il 10% del totale dell'investimento in attivi materiali ritenuto ammissibile a seguito di verifica

sviluppo



52

Handwritten signature

PIA TURISMO FIT. II - Capo 5 - Impresa Proponente: LUXURY CLASS S.R.L. (progetto "ex Cinema Santa Lucia")
Progetto Definitivo n. 19 - Cod. L1X0P30

documentale, nel rispetto di quanto previsto dalla lettera a), del comma 2 dell'art. 6 dell'Avviso Pubblico;

- € 492.124,07 relativi ad "opere murarie e assimilate" per congruità.

Pertanto, si accerta per l'intero investimento la somma di **€ 7.302.844,48**, interamente riferiti ad Attivi materiali.

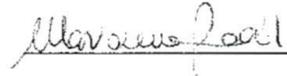
Modugno, 12 marzo 2019

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

Il Valutatore

Marianna Raolil

Firma



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



nr

Progetto Definitivo PIA TURISMO

Luxury Class S.r.l. – progetto "ex Cinema Santa Lucia"

Allegato alla Relazione**Elencazione della documentazione prodotta dall'impresa Luxury Class S.r.l. per il progetto definitivo cod. prog. L1K9P30)**

1. Sezione 1 – Proposta di progetto definitivo, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
2. Sezione 2 – Scheda tecnica e Relazione generale "Attivi Materiali", sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
3. Sezione 4 – DSAN su Aiuti incompatibili, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
4. Sezione 5 – DSAN su conflitto di interessi, cumulabilità e premialità, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
5. Sezione n. 6 – DSAN su impegno occupazionale, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante;
6. Sezione 7 – Dichiarazione Sostitutiva di atto notorio su "acquisto di immobili e fabbricati";
7. Sezione 9b – Elenco dipendenti presenti nelle unità locali pugliesi nei dodici mesi antecedenti la data di presentazione dell'istanza di accesso;
8. Bilancio al 31/12/2016 della Luxury Class S.r.l. completo di Verbale di approvazione e ricevuta di deposito presso la CCIAA;
9. Bilancio al 31/12/2016 della Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.);
10. Perizia giurata in tribunale in data 24/01/2018 a firma del progettista Ing. A. Stefanelli, attestante il rispetto edilizi, urbanistici e di corretta destinazione d'uso;
11. Perizia giurata in tribunale in data 23/01/2018 a firma del progettista Ing. A. Stefanelli, attestante il valore dell'immobile (suolo + fabbricato);
12. Attestato n. 02/17 del 21/12/2017 di conformità del progetto secondo il protocollo ITACA Puglia 2011, sottoscritto dall'Ing. Angelo Campa;
13. Certificato n. 02/2017 del 21/12/2017 di sostenibilità ambientale, sottoscritto dall'Ing. Angelo Campa;
14. Stralcio di mappa catastale del 15/02/2016;
15. n. 2 Planimetrie catastali;
16. Visura catastale datata 04/07/2017;
17. Cronoprogramma;
18. Elaborati grafici, come di seguito specificato:
 - Relazione tecnica generale;
 - tav. 1 – stato dei luoghi – calcolo delle volumetrie esistenti;
 - tav. 2 – inquadramento urbanistico – piante – Verifiche grafo analitiche;
 - tav. 3 – prospetti e sezioni;
 - layout degli arredi;
19. computo metrico del 2018, firmato dal progettista incaricato;
20. preventivi.

Successivamente, l'impresa ha inviato la seguente documentazione:

- ✓ con PEC del 27/04/2018, acquisita con prot. n. 48471 del 04/05/2018:
 21. richiesta di proroga del termine di presentazione delle autorizzazioni amministrative necessarie per la realizzazione dell'investimento;
 22. nota Settore Urbanistico Città di Lecce – prot. n. 76106 del 19/04/2018 relativa alle aree da cedere a standard;
- ✓ con PEC del 01/06/2018, acquisita con prot. n. 5841/l di pari data:
 23. copia della nota PEC del 15/02/2018 con cui il Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio della Città di Lecce chiede alla Luxury Class S.r.l. l'invio di documentazione integrativa, relativamente al progetto di demolizione dell'ex Cinema Santa Lucia e ricostruzione di un edificio per locali commerciali al piano terra, Residence ai piani 1°, 2°, 3° e 4° piano;
 24. copia della nota datata 01/03/2018 con cui la Luxury Class S.r.l. trasmette al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio della Città di Lecce la documentazione integrativa richiesta;

sviluppo



en
54

Progetto Definitivo PIA TURISMO

Luxury Class S.r.l. – progetto “ex Cinema Santa Lucia”

25. copia della lettera prot. n. 76106 del 19/04/2018 - Settore Urbanistico della Città di Lecce relativa alle superfici da cedere a standard. Con la medesima lettera, il Settore Urbanistico della Città di Lecce richiede alla Luxury Class S.r.l. gli elaborati grafici relativi l'adeguamento del progetto al nuovo Protocollo Itaca 2017;
 26. copia della nota datata 16/05/2018 con cui la Luxury Class S.r.l. trasmette al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio della Città di Lecce la documentazione relativa alle superfici da cedere a standard ed al Protocollo Itaca 2017;
 27. copia della nota datata 25/05/2018 con cui la Luxury Class S.r.l. trasmette al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio della Città di Lecce ulteriore documentazione integrativa relativa all'adeguamento del progetto al nuovo Protocollo Itaca 2017;
 28. nuovo Abaco Infissi, a firma del progettista incaricato;
 29. relazione tecnica “efficientamento energetico” datata maggio 2018, firmata digitalmente dal progettista incaricato;
 30. nuovo computo metrico, datato maggio 2018, firmato digitalmente dal progettista incaricato;
 31. progetto “impianto di climatizzazione”, firmato digitalmente dal progettista incaricato;
 32. progetto “impianto elettrico” – tav. 2 “quadro generale”, firmato digitalmente dal progettista incaricato;
 33. nuova “Tab. A – Previsioni della capacità produttiva”, della Sez. 2 del progetto definitivo, firmata digitalmente dal legale rappresentante;
 34. Relazione tecnica integrativa del 25/05/2018/, firmata digitalmente dal progettista incaricato;
 35. Elaborato grafico “piano tipo – lay out arredi”, firmato digitalmente dal progettista incaricato;
 36. Nuovi preventivi di spesa;
 37. Relazione impianto di climatizzazione, datata maggio 2018, firmata digitalmente dal progettista incaricato;
 38. Relazione impianto elettrico, datata maggio 2018, firmata digitalmente dal progettista incaricato;
 39. Relazione impianto idrico-sanitario-fognario, datata maggio 2018, firmata digitalmente dal progettista incaricato;
 40. Progetto strutture – Relazione tecnico esplicativa, datata maggio 2018, firmata digitalmente dal progettista incaricato;
 41. Parere Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Lecce, prot. n. 3929 del 05/03/2018, con esclusivo riferimento all'autorimessa (ed ai locali commerciali posti al piano primo, non oggetto di finanziamento);
 42. Elaborato grafico “progetto strutture – copertura piano interrato”, firmato digitalmente dal progettista incaricato;
 43. Tavola riepilogativa degli arredi, firmata digitalmente dal progettista incaricato;
- ✓ con PEC del 16/07/2018, acquisita con prot. n. 7686/l del 19/07/2018:
44. DSAN del 13/07/2018 relativa alla richiesta di subentro del socio di maggioranza;
- ✓ con PEC del 14/11/2018, acquisita con prot. n. 10620/l del 15/11/2018:
45. permesso di costruire n. 377/18 del 09/11/2018 – prot. n. 176022;
 46. elaborati grafici e Relazione tecnica allegati al P.d.C. n. 377/18;
 47. nuovo “piano degli investimenti” di cui alla Sez. 2 del progetto definitivo, firmato digitalmente dal legale rappresentante;
 48. bilanci 2015, 2016 e 2017 della subentrante Gal.Co. di Congedo Alessio e f.lli s.n.c.;
 49. DSAN dimensione d'impresa firmata digitalmente dal legale rappresentante;
 50. DSAN del 02/11/2018, firmata digitalmente dai soci della subentrante Gal.Co. di Congedo Alessio e f.lli s.n.c. relativa alle motivazioni alla base della richiesta di subentro;
- ✓ con PEC del 16/11/2018, acquisita con prot. n. 10722/l del 19/11/2018
51. nuovo computo metrico datato luglio 2018, a firma del progettista incaricato;
 52. n. 4 elaborati grafici relativi agli impianti elettrico e termico/fotovoltaico;
 53. layout centrale idrica;
 54. layout impianto fotovoltaico e solare termico (piano copertura);

sviluppo



Progetto Definitivo PIA TURISMO

Luxury Class S.r.l. – progetto "ex Cinema Santa Lucia"

55. nuovo Abaco infissi interni;
56. planimetria parcheggio biciclette piano terra;
57. preventivi aggiornati per infissi esterni (persiane e serramenti);
58. elaborato grafico "schema impianto elettrico e fotovoltaico";
59. tabella riepilogativa infissi interni;
60. elaborato grafico "verifica grafo-analitica superficie lotto";
61. relazione tecnica prevenzione incendi, datata febbraio 2018 e firmata digitalmente dal progettista incaricato;
62. DSAN del 15/11/2018 inerente la relazione tecnica di prevenzione incendi, firmata digitalmente dal progettista incaricato;
- ✓ con PEC del 21/11/2018, acquisita con prot. n. 10880/I del 22/11/2018:
63. copia del contratto di comodato del 02/11/2018, registrato in Lecce in data 21/11/2018.
- ✓ con PEC del 09/01/2019, acquisita con prot. n. 147/I di pari data:
64. modello Unico Società di Persone 2018 della Gal.Co. s.n.c.;
65. sezione 7 – DSAN acquisto immobili, firmata digitalmente dal legale rappresentante della Luxury Class S.r.l.;
- ✓ con PEC del 16/01/2019, acquisita con prot. n. 307/I di pari data, autorizzazione dei proprietari dell'immobile alla esecuzione delle opere di cui al P.d.C. n. 377/18 del 09/11/2018;
- ✓ con PEC del 31/01/2019, acquisita con prot. n. 792/I del 04/02/2019:
66. relazione a firma del progettista incaricato contenente chiarimenti su specifiche voci di costo;
67. estratto di catalogo e schede tecniche della pavimentazione serie "Kanka" e "Kotan" del tipo "a grandi lastre rettificate";
- ✓ con PEC del 25/02/2019, acquisita con prot. n. 1403/I del 26/02/2019:
68. scrittura privata del 16/02/2019 relativa alla cessione del 51% delle quote sociali della Luxury Class S.r.l. dalla Sap Contract S.r.l. (già Eco Sap S.r.l.) alla Gal.Co. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c.;
69. visura camerale del 20/02/2019 della Luxury Class S.r.l.;
70. copia dei documenti di identità dei soci della Gal.Co. di Congedo Alessio e F.lli s.n.c.;
71. verbale di assemblea del 20/02/2019 relativo all'apporti di mezzi propri;
72. DSAN del 11/02/2019, a firma del fornitore Ing. A. Stefanelli contenente alcune precisazioni sulla natura delle spese preventivate.

IL PRESENTE ALLEGATO
E' COMPOSTO DA56..... FOGLI

LA DIRIGENTE
(avv. *Gianpaolo Belli*)