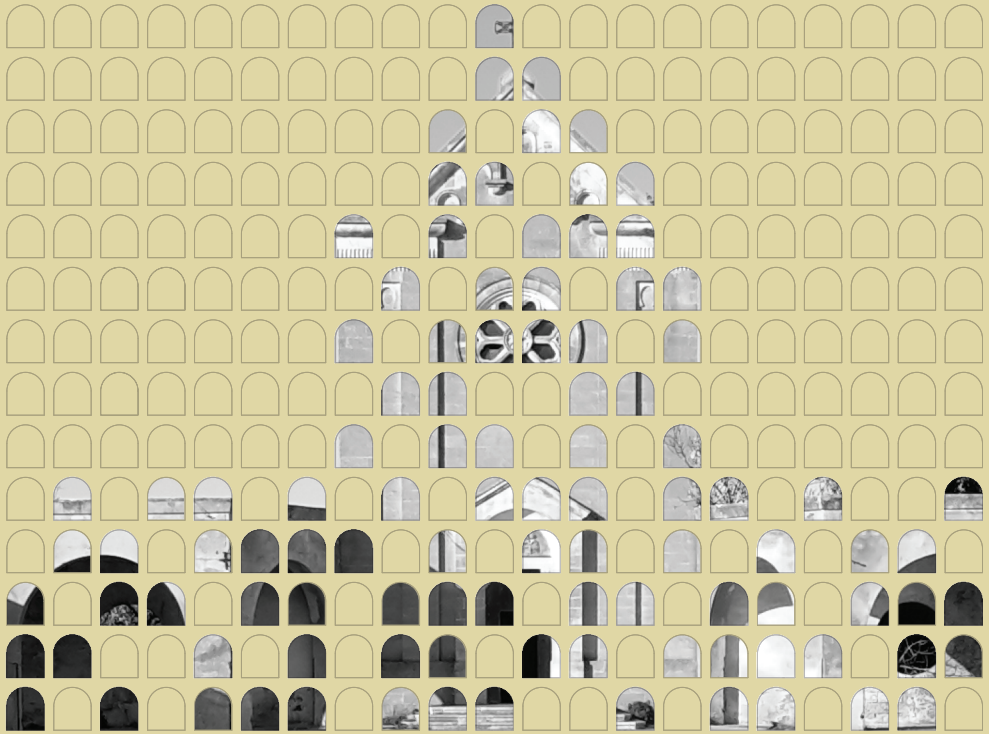


MONTERUGA

Scenari d’intervento per la rivalorizzazione
del Borgo antico di Monteruga (LE)

Politecnico di Torino
Laurea Magistrale in
Architettura per il Progetto sostenibile

Anno Accademico 2019-2020

Scenari di intervento per la rivalorizzazione del borgo antico di Monteruga (LE)

Tesista: Tafuro Vincenzo

Relatore: Coscia Cristina
Co-relatore: Giacopelli Enrico

INDICE

– **PREMESSA**

– **1 ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO**
– 1.1 Introduzione 10
– 1.1.1 Analisi demografica 12
– 1.1.2 Infrastrutture, accessibilità, trasporti 14
– 1.2 Turismo 15
– 1.3 Agricoltura 17
– 1.4 Il food 19
– 1.5 Governance del territorio 21
– 1.6 Coniderazioni 24
–

– **2 IL CASO STUDIO: IL BORGO DI MONTERUGA (LE)**
– 2 Intro 28
– 2.1 Storia 29
– 2.1.2 Lotte contadine e rivolta delle biciclette 33
– 2.2 Arneo 35
– 2.3 Il paese fantasma 37
– 2.4 Il gruppo Zamparini 39
– 2.5 Monteruga: il borgo oggi 40
– 2.6 Rilievo fotografico 41
– 2.7 Elaborati grafici 45

– **3 STRUMENTI DI VALUTAZIONE STRATEGICA: LA SWOT**
– 3.1 Analisi SWOT arneo 52
– 3.2 Analisi SWOT Caso-Studio 55
– 3.3 Considerazioni 57

– **4. VALORIZZAZIONE DEL BORGO: IPOTESI ALTERNATIVE DI SCENARIO**
– 4.1 Scenario “Resort” 63
– 4.1.1 Movimento turistico 64
– 4.1.2 Previsioni crescita nel 2019 66
– 4.1.3 Ipotesi di progetto 67
– 4.2 Scenario “Azienda agricola” 76
– 4.2.1 Piano Paesaggistico Territoriale Regionale 77
– 4.2.2 Patto città-campagna 78
– 4.2.3 Piano Strategico Regionale 2014-2020 80
– 4.2.4 Ipotesi di progetto 83
– 4.2.5 Il futuro dell’azienda 89

– **5. RAGIONAMENTI DI FATTIBILITÀ ECONOMICA**
– 5.1 Analisi finanziaria: DCF 92
– 5.1.1 Resort 94
– 5.1.2 Stima dei costi di recupero edilizio e nuova costruzione
– 5.1.3 Analisi Costi-Ricavi (DCF) 95
– 5.2 Azienda Agricola 102
– 5.2.1 Stima dei costi di recupero edilizio e nuova costruzione
– 5.1.3 Ipotesi di finanziamento 103
– 5.2.2 Analisi costi-Ricavi (DCF) 111

– **6. CONCLUSIONI** 124

– **BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA** 128

– **ALLEGATI** 132

PREMESSA

Il concetto di sviluppo sostenibile si fonda su tre colonne portanti: sostenibilità ambientale, sociale ed economica. Quando i tre temi si incontrano, si può parlare di sviluppo sostenibile.

L'obiettivo di questa Tesi sarà quello di trovare la giusta sinergia tra le tre tipologie di sostenibilità, attraverso due progetti di ri-funzionalizzazione di una masseria sita nel territorio salentino.

Si è scelto di concentrarsi su un complesso che facesse da case study e potesse rappresentare al meglio l'obiettivo proposto e che non andasse ad incidere negativamente sull'ambiente circostante. Il sito in questione è il manufatto di Monteruga (LE) facente parte del territorio dell'Arneo, in quanto non prevede l'innesto di molte soluzioni di sostituzione o di trasformazione - che porterebbero ad un ritardo progettuale e ad un innalzamento dei costi di progetto. Esso, infatti, è già per sua intrinseca natura progettato per una destinazione d'uso che permetterebbe il finanziamento pubblico per una riattivazione e ristrutturazione.

La masserie di Monteruga è una vecchia borgata rurale situata nella terra d'Arneo (parte della penisola salentina). Nata nel ventennio fascista e protagonista delle lotte contadine a cavallo della fine degli anni '40 e inizi '50, è stata successivamente abbandonata totalmente a causa di un aumento di servizi e opportunità lavorative nei centri urbanizzati limitrofi.

Come dicevamo all'inizio, l'elemento cardine nella scelta dei temi progettuali è stata proprio la sostenibilità economica, in quanto rende più coerente alla realtà un progetto di ri-funzionalizzazione o trasformazione dell'oggetto di studio. Un altro motivo è anche la possibilltà di avere accesso ai finanziamenti previsti dalle politiche agricole della regione, i quali che permetterebbero, per uno scenario di progetto, di mitigare i costi di costruzione.

Un ulteriore intento della tesi - di non marginale importanza - è ridare valore ad un luogo che, nel passare degli anni, è diventato un “non luogo”, inteso come testimonianza di una comunità rurale, all’interno di un complesso di fabbricati, che hanno l’identità architettonica del tempo che ha caratterizzato l’intero contesto ambientale e che hanno permesso uno sviluppo dell’attività agricola.

Obiettivo trasversale della tesi sarà anche proporre una possibilità di sviluppo alternativo rispetto alle solite funzioni ricettive di massa, che sia orientato più al sociale e all’ambiente, prendendo spunto dalle tradizioni e da quello che ci viene offerto dalla natura del territorio circostante.

Proprio per questo motivo abbiamo analizzato i punti di forza dell’ambito di osservazione, che hanno portato ad una compilazione dell’analisi SWOT. In principio alle caratteristiche poi sono stati scelti gli scenari di progetto da confrontare tramite una valutazione di fattibilità economica, effettuata grazie ad un analisi costi-ricavi. Per far si che si potesse effettuare tale analisi i progetti, che sono stati scelti preventivamente, dovevano essere competitivi sul mercato e produrre reddito, per far si che l’investimento di capitale rientrasse nel tempo.

CAPITOLO I

ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO

1.1 INTRODUZIONE

Il quadro competitivo costituisce il complesso delle informazioni necessarie per una organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, nonché il riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti di piano per la valutazione di sostenibilità. Con lo studio del quadro conoscitivo si analizzano, dunque, le potenzialità di un determinato territorio, e mettere in evidenza le peculiarità che si vogliono prendere in considerazione per un dato studio.

Nella presente tesi di rivalorizzazione architettonica, il quadro competitivo viene chiamato in causa proprio per valutare lo stato del territorio che circonda l'area oggetto di studio. In questo specifico caso le attenzioni della ricerca si concentrano sulla regione Puglia e su un ambito circoscritto noto come Monteruga, facente parte di una zona del Salento chiamanta Arneo.

Su questo territotio si vuole concentrare lo studio e, in particolare, il presente capitolo, è di sviscerarne quelle che sono le più vive e interessanti ricchezze che ne caratterizzano l'attuale periodo storico, ma che affondano le proprie radici nel passato; le stesse ricchezze sulle quali si ritiene di poter investire nella speranza che esse producano nuovi frutti e nuovi "equilibri" sociali, economici e culturali.

Per fare ciò si è ritenuto utile puntare lo sguardo su tre delle più importanti risorse che la Puglia offre da sempre, ma che mai come in questi ultimi anni l'hanno resa un punto di riferimento a livello non solo nazionale:

- *il turismo;*
- *l'agricoltura;*
- *la gastronomia.*

Perché prendere in considerazione questi tre settori?

Se volessimo definire in termini percentuali a livello di apporto economico, l'agricoltura con-

tribuisce con il 26,9%[1] alla “ricchezza” totale della Regione.

Il turismo è il settore che negli ultimi anni è in continua crescita (in particolare nella stagione estiva), e da sempre la Puglia basa su di essa una parte ingente della propria economia.

La gastronomia rappresenta in media il 22% del prodotto turistico (Repor Turismo 2018), questo lo rende un motore insieme ai fattori precedenti, e anche una caratteristica che unita all’agricoltura e al turismo può dare nuove opportunità di innovazione sia turistica che agricola.

Si ritiene che tutto questo sia stato, in primo luogo, il frutto di una spinta allo sviluppo territoriale, sostenuta sia a livello nazionale[2] sia Europeo[3].

Nei prossimi paragrafi si andranno ad approfondire i tre settori sopra citati, i quali oltre a creare ricchezza in maniera attiva - ad esempio attraverso nuovi posti di lavoro – ne hanno creata anche in maniera passiva, rendendo sempre più attraente questo territorio.

Nel quadro delle analisi sull’assetto socio-demografico sono stati elaborati i dati sulla popolazione, la sua struttura e il trend degli ultimi anni.

1 http://www.statigeneralicommercio.it/materiali/puglia-dati-sulle-imprese/
2 PSR 2014-2020
3 Europa 2020

1.1.1 ANALISI DEMOGRAFICA

La popolazione della regione è di poco superiore ai 4 milioni, il 51,4% dei quali è di prevalenza femminile. La popolazione ha mostrato una relativa crescita fino al 2010, sostenuta da un tasso naturale positivo data dai flussi migratori dall'estero, mentre i flussi interni sono tendenzialmente in uscita, tuttavia, dal 2011 si osserva un'inversione di tendenza: la popolazione è in diminuzione nonostante le iscrizioni dall'esterno siano ancora significative, mentre si registra una tendenza negativa del saldo naturale e quindi il rapporto tre nascite e decessi (da +152 del 2010 a -9909 del 2018)[4].

Dal 2013 al 2018 si è verificata una differenza negativa di popolazione censita del 19%, passando da 4'090'266 a 4'029'053. Nonostante ciò il numero delle famiglie registrate all'interno della regione - sempre nello stesso intervallo temporale - sono aumentate.

La Puglia si presenta come la ventesima regione per Reddito Annuale Lordo, con 25.895 € annui quasi 6.000 in meno alle regioni prime in classifica (Lombardia ed Emilia Romagna). La provincia a presentare la RAL[5] media più alta è quella di Bari mentre la provincia più "povera" è quella di Lecce, che però nella classifica generale delle regioni italiane ha scalato 9 posizioni, mentre bari ne ha perse 13, rispetto alla classifica del 2018 (JP Geography index 2018)[6], tutte le provincie pugliesi nella classifica risultano oltre il settantesimo posto.

Il tasso di occupazione tra 20 e 64 anni è superiore rispetto a quello delle altre regioni del meridione, ma lontano dagli obiettivi posti da Europa 2020[7], 47% rispetto al 44% delle regioni meno sviluppate e il 60% dell'occupazione media in Italia.

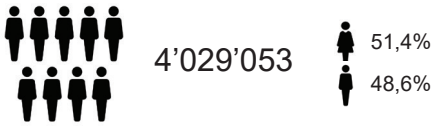
4 www.tuttitalia.it - Statistiche demografiche, popolazione Puglia 2001-2018

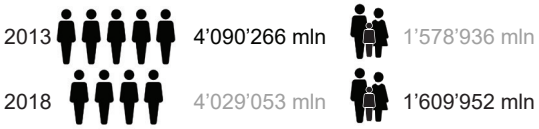
5 RAL - Reddito Annuale Lordo

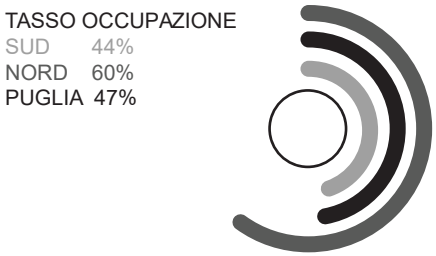
6 JP Geography Index 2019 - La classifica retributiva delle province italiane

7 Europa 2020 è il programma UE per la crescità e l'occupazione per il decennio in corso. Mette l'accento su una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva come mezzo per superare le carenze strutturali dell'economia europea, migliorarne la competitività e la produttività e favorire l'affermarsi di un'economia di mercato sostenibile.

Minima, invece, rispetto le altre regioni italiane la presenza di popolazione straniera, che è il 5% rispetto al totale della regione, anch'essa di maggior presenza femminile. Andando più nello specifico si nota che la presenza straniera più rilevante è quella europea, in particolare quella rumena e albanese, che da sole fanno il 60 % del migrante europeo in puglia.







1.1.2 INFRASTRUTTURE, ACCESSIBILITA', TRASPORTI

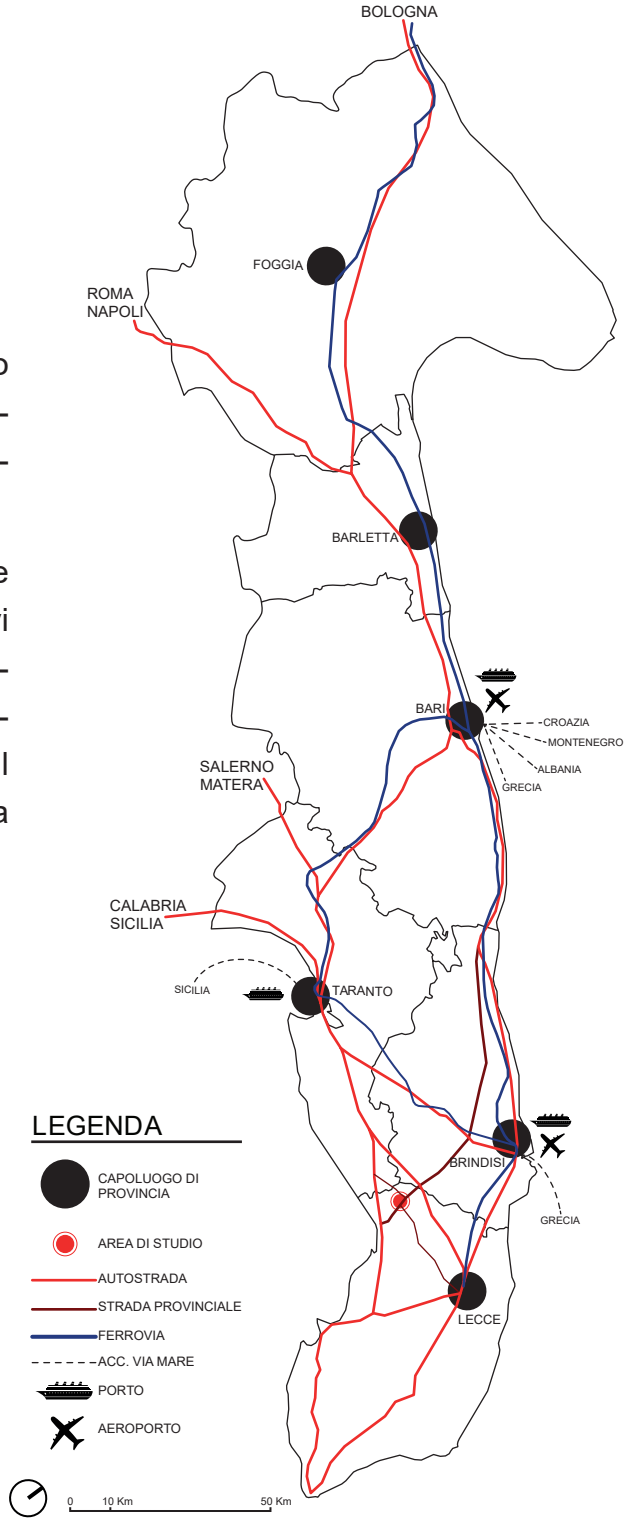
La regione Puglia, in contrasto con le restanti regioni del meridione, presenta una rete infrastrutturale ben organizzata e che consente, a turisti e non, di districarsi in ogni punto si voglia arrivare.

Le reti autostradali che arrivano da Bologna e da Napoli si concludono a Bari. Da Bari in poi si da il via alla rete extraurbana principale gratuita che permette di arrivare a Taranto, Brindisi e Lecce.

La rete stradale principale è per larga parte costeggiata dalla rete ferroviaria. La maggior parte della regione è servita dai treni Trenitalia ad alta velocità e regionali veloci. La punta del tacco al di sotto di Lecce è invece fornita dalla società privata provinciale FSE (Ferrovie del Sud Est), che consente di raggiungere le mete turistiche e i grandi eventi, soprattutto, estivi.

Per quanto riguarda l'accessibilità aerea, la Puglia mette a disposizione due aeroporti: l'aeroporto di Bari e l'aeroporto del Salento di Brindisi. I due aeroporti nell'ultimo quinquennio hanno fatto registrare continui aumenti dei flussi, in particolare negli arrivi: Bari +22% e Brindisi +19% rispetto al 2014.

Oltre che ad essere città aeroportuali Bari e Brindisi sono città portuali. Si registrano arrivi da Grecia e Albania per Brindisi e Grecia, Albania, Croazia e Montenegro per Bari. Si Aggiunge alle città di mare Taranto che ha limitato il servizio di porto turistico, ma che riporta ancora alcuni arrivi provenienti dalla Sicilia.



1.2 TURISMO

Il turismo è uno dei principali settori attrattivi della Puglia, e una delle basi economiche di tale regione. Come riporta il Report Turismo Puglia dal 2010 al 2018 c'è stata una tendenza sempre in aumento delle entrate, il turismo straniero ha registrato una crescita del 6,8% rispetto al quadriennio precedente. Anche i viaggi dei pugliesi stessi all'interno della regione ha prodotto una crescita in percentuale del 3,5%.

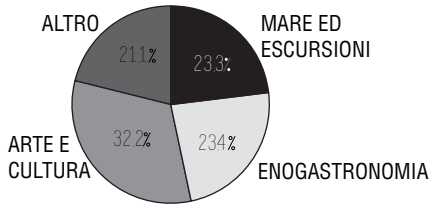
L'appeal del punto di vista turistico della regione si può anche notare prendendo visione del traffico aereo, anch'esso in aumento: i due aeroporti di bari e brindisi hanno avuto una crescita di arrivi rispettivamente pari al 22% e 19,2%, soprattutto nel periodo tra maggio e ottobre.

L'incoming prodotto in questo quadriennio ha fatto aumentare l'offerta di strutture ricettive (+7%), rispetto a un andamento sul territorio italiano decrescente (-9%)[8]. Le strutture in crescita sono sia di tipo agrituristiche che di tipo lussuose, ciò è dettato da una diversificazione del comportamento di consumo, con molti più consumatori che vanno a cercare una tipologia di viaggio eco-sostenbile, puntando su un turismo rurale, turismo green e riserve[9].

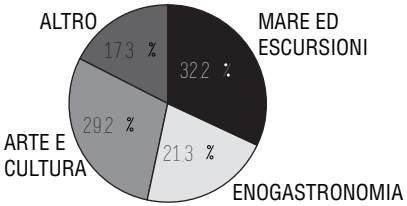
Le attività agrituristiche, inoltre, sono state favorite negli ultimi anni da un importante miglioramento dalle infrastrutture e dei sevizi, che servono a favorire i territori agro-urbani o agro-ambientali, portando così il turista a interessarsi ad un altro tipo di soggiorno. Sono stati resi così più accessibili i parchi agricoli multifunzionali e riaperti antichi borghi in aperta campagna, restituendo in parte la specificità e proprietà di funzioni a tali luoghi[10].

In questo modo si è dato il via a degli itinerari (come le strade dell'olio) che collegano aziende agricole che si occupano di produzione vitivinicola e olearia dando l'opportunità al turista di visitare le strutture, conoscere i luoghi e degustare i prodotti, anche grazie all'aiuto dei

INTERESSE TURISTICO STRANIERO IN PUGLIA



INTERESSE TURISTICO ITALIANO IN PUGLIA



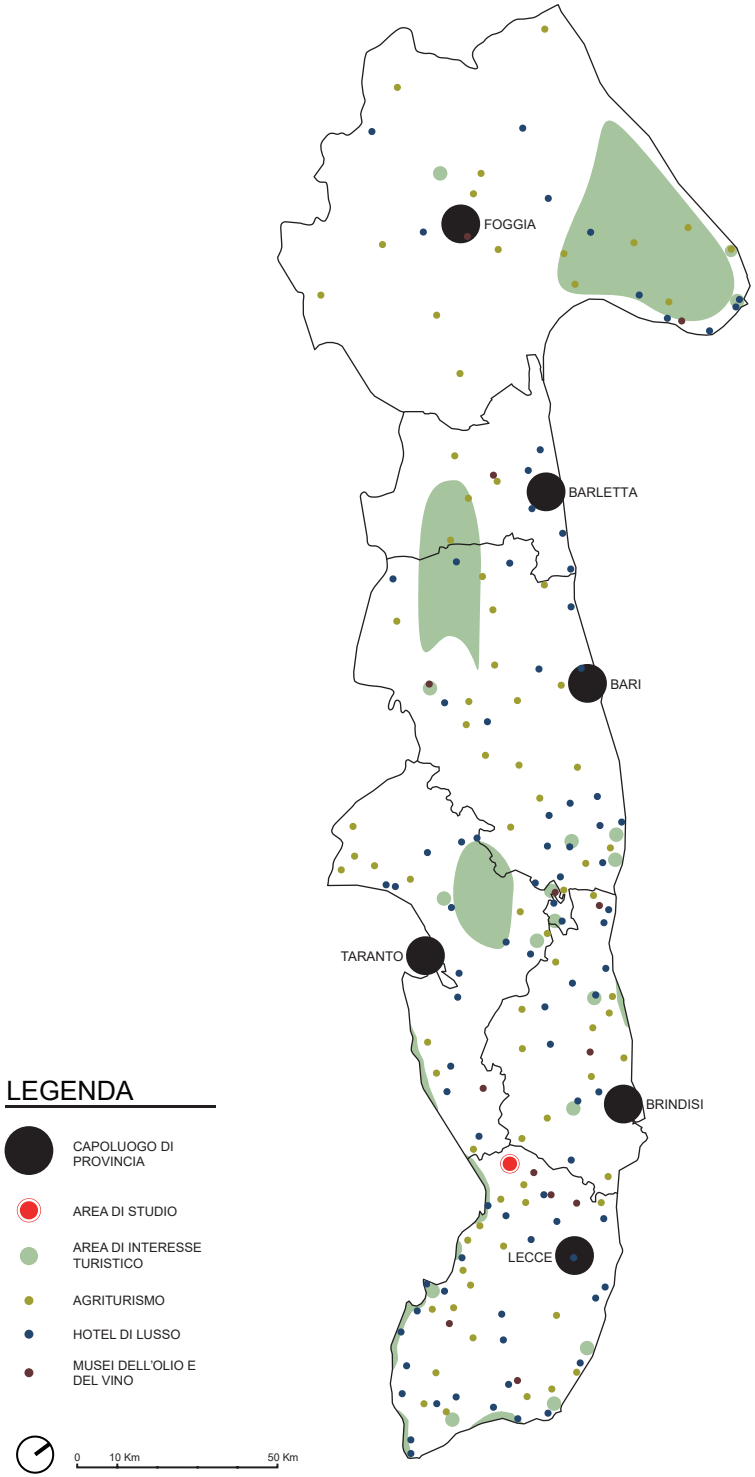
8 Report turismo Puglia 2016

9 Dati ISTAT

10 PPTR Puglia - Patto Città Campagna

vari musei dell'olio e del vino sparsi nel territorio pugliese.

Andando ad osservare la disposizione territoriale delle aziende agricole si nota come le attività ricettive di tipo agrituristiche siano posizionate nelle vicinanza di esse, mentre gli hotel sono prossimi ai musei e i luoghi di maggiore interesse turistico come le città e le coste.



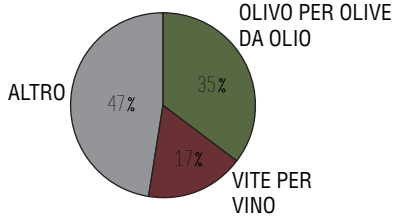
1.3 AGRICOLTURA

L'agricoltura è il punto forte di una regione che ha basi e tradizioni forti da portare avanti, ad oggi la Puglia vanta circa il 40% del prodotto oleario totale smistato nel territorio nazionale. Solo questo fattore fa capire quanto conta sull'economia regionale il settore agricolo.

Il 53% delle aziende agricole pugliesi sono nel settore vitivinicolo e oleario, 35% produzione di olio e 18% produzione di vino[11].Nell'allegato si può notare la disposizione delle varie produzioni e la tradizione che le accompagna, come il primitivo di Manduria a cavallo della provincia di Brindisi e di Lecce o l'olio della costa adriatica del Brindisino. "Macchie" della quale si deve tenere conto quando si vuole iniziare una nuova attività imprenditoriale.

Il difetto del settore agricolo sta nel ridotto ricambio generazionale e nella modernizzazione degli impianti o aziende. Grazie al PSR (Programma di Sviluppo Rurale) 2014-2020 si può andare incontro alla difficoltà, attraverso delle strategie d'intervento con lo scopo di equilibrare l'economia delle comunità rurali, tramite lo sviluppo delle risorse già esistenti che andranno a creare nuovi posti di lavoro. La misura 06 del PSR[12] sostiene il ricambio generazionale mediante ingresso di agricoltori adeguatamente qualificati, e favorisce la ristrutturazione e l'ammodernamento di strutture agricole, promuovendo la diversificazione delle fonti di reddito attraverso sviluppo di attività che riguardano: l'ospitalità agrituristica, la fornitura di servizi socio-sanitari, educativi, ricreativi e didattici. Con agricoltori adeguatamente qualificati si intende una figura in possesso di un titolo di studio come (perito agrario o agrotecnico, laurea in scienze agrarie), il quale, solo se qualificato, può usufruire del fondo NIDI (Nuove Iniziative Di Impresa)[13], un contributo a fondo perduto

PRODUZIONE AZIENDE AGRICOLE



11 Banche dati Istat

12 PSR 2014-2020 - M06 Sviluppo delle aziende agricole e delle imprese (art. 19)

13 NIDI è il Fondo creato dalla Regione Puglia a favore delle Nuove Iniziative d'Impresa. Attraverso NIDI la Regione sostiene le microimprese di nuova costituzione con un contributo a fondo perduto e un prestito rimborsabile. L'obiettivo di Nidi è quello di agevolare l'autoimpiego di persone con difficoltà di accesso al mondo del lavoro. L'iniziativa viene attuata da Puglia Sviluppo S.p.A. – società

messo a disposizione dalla regione puglia, che aiuta l'imprenditorialità giovanile e accompagna il ricambio generazionale nel settore agricolo.

Il potenziamento delle attività produttive è legata anche alla valorizzazione del territorio e delle culture locali, come la conservazione dei frantoi ipogei presenti nel basso Salento e nella valle d'Itria, o anche come la ristrutturazione dei vecchi borghi contadini come stato fatto con Borgo Egnazia. Con la misura 06 del PSR si vanno a contrastare le tendenze in atto al degrado paesaggistico e costruire un diverso sviluppo socioeconomico, si valorizzano le peculiarità socioeconomiche tradizionali.

interamente partecipata dalla Regione Puglia. Il Fondo è gestito dalla Regione Puglia con il sostegno dell'Unione Europea attraverso il Programma Operativo FESR 2007 – 2013.

LEGENDA

- TERRITORIO A MARCHIO IGT
- TERRITORIO A MARCHIO DOCG
- TERRITORIO A MARCHIO DOC

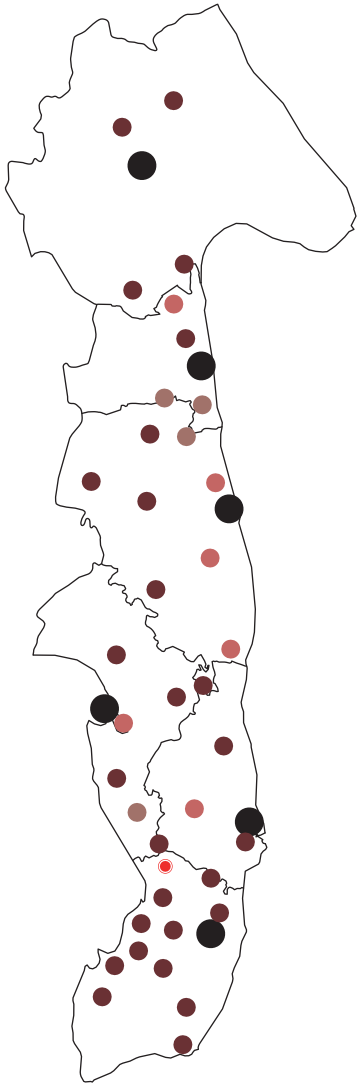
FONTE: ASSOVINI

1. DAUNO/SUB APPENNINO
2. ALTO TAVOLIERE
3. DAUNO GARGANO
4. BASSO TAVOLIERE
5. CASTEL DEL MONTE
6. BITONTO
7. MURGIA DEI TRULLI
8. COLLINE DI BRINDISI
9. TERRE D'OTRANTO

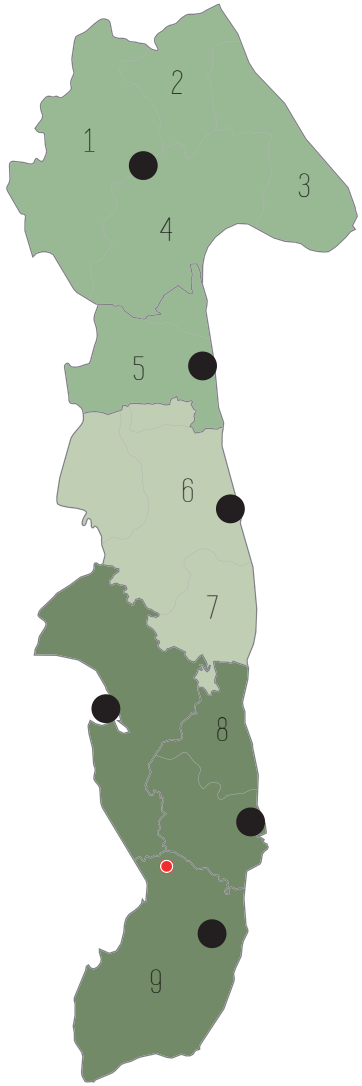
FONTE: laterradipuglia.it/gastronomia

0 50 Km 100 Km

TERRITORI VINI DOCG, DOC E IGT



ZONE DI PRODUZIONE DI OLIO DOP

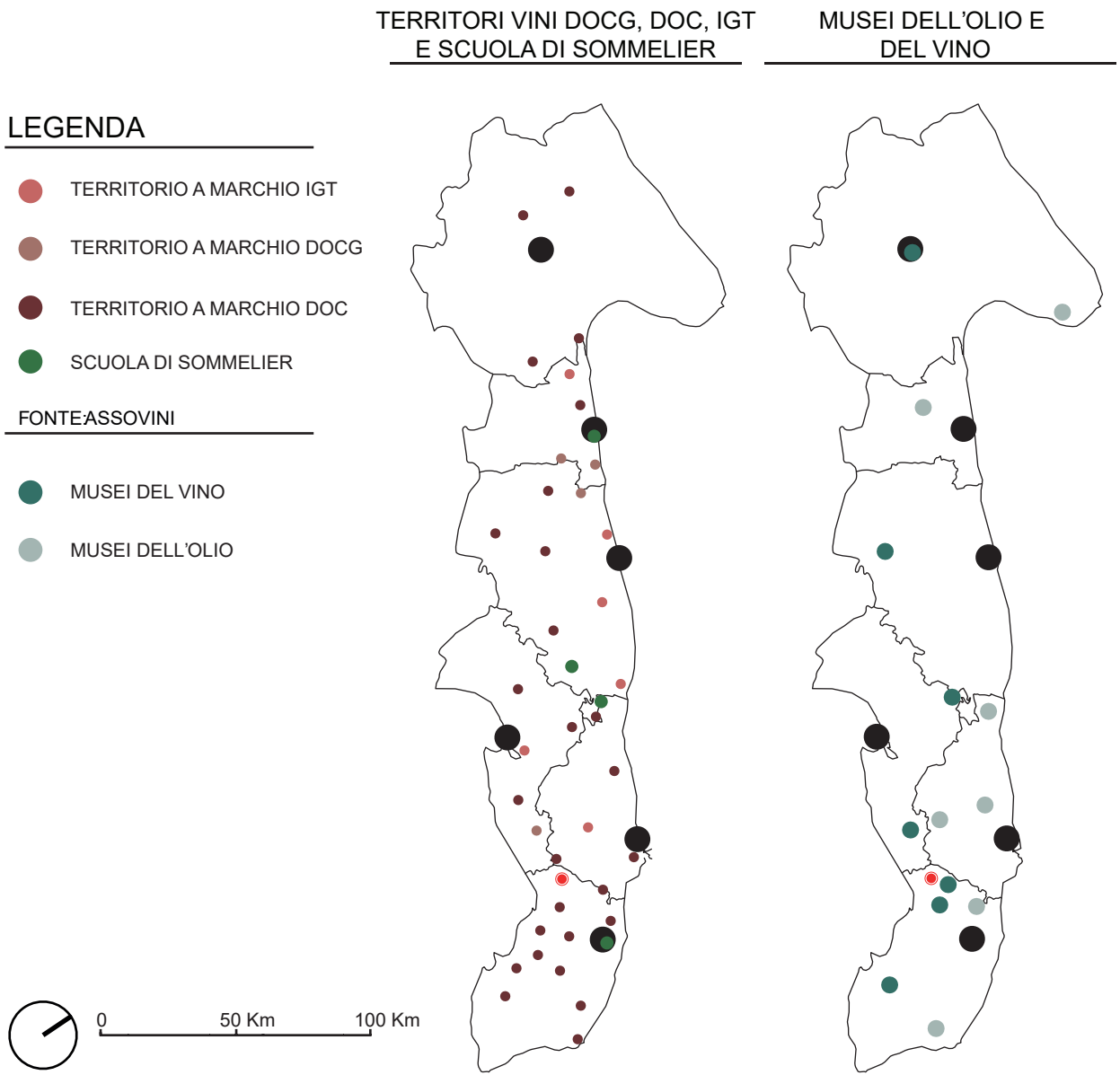


1.4 IL FOOD

La gastronomia è tradizionalmente l'altra colonna dell'economia regionale. Anche dal punto di vista turistico il settore enogastronomico attira in media il 22% del turismo straniero e italiano[14](figura 2).

La tradizione è data anche dai vari presidi Slow Food[15], che cercano di mantenere vive le radici di coltivazioni o tipi di pesca. E i numerosi prodotti certificati DOP, DOC e IGT (soprattutto vini e oli) presenti in quantità massiccia in tutto il territorio regionale(figura 5).

Un punto forte - che si collega al paragrafo precedente - è la qualità dell'enogastronomia e dell'olio. Molte delle attività agricole presentano degli show room per degustazioni o ristoranti in tema. Molto corta, invece, è la lista delle scuole per sommelier presenti in Puglia. L'istruzione è un tema importante per mantenere viva la cul-

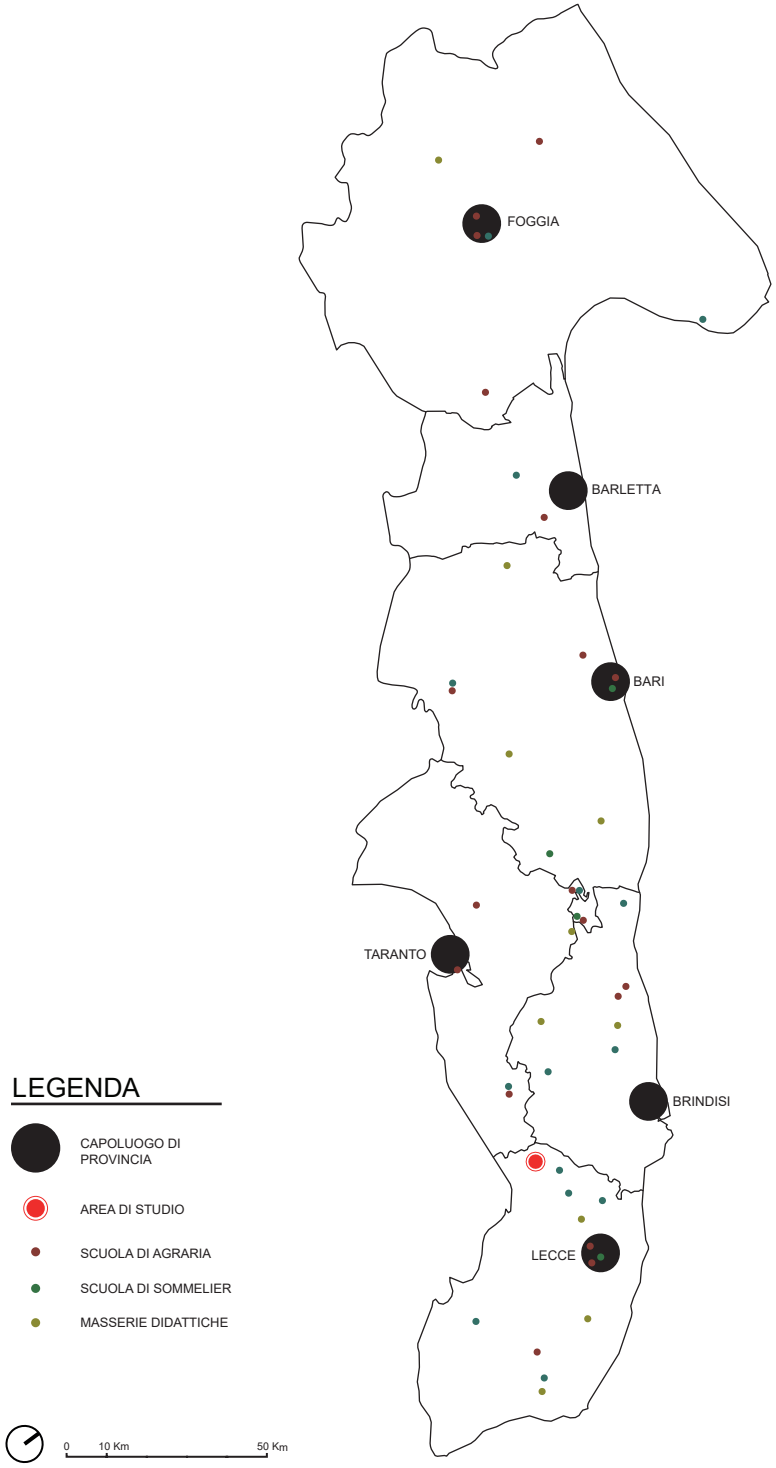


14 Fonte ISTAT

15 Slow Food è una grande associazione internazionale no profit impegnata a ridare il giusto valore al cibo, nel rispetto di chi produce, in armonia con ambiente ed ecosistemi, grazie ai saperi di cui sono custodi territori e tradizioni locali.

tura gastronomica ed enogastronomica, come le tecniche per il settore agricolo supportate dalla ricerca universitaria nel campo agrario.

La sfera gastronomica è in grado di legare i discorsi del turismo e dell'agricoltura, andando a creare dei parchi agricoli multifunzionali unendo le attività produttive che valorizzano le culture locali, creando così un turismo di tipo sostenibile.



1.5 GOVERNANCE DEL TERRITORIO

A sostegno dei punti di forza economici del territorio, la Regione ha adottato il Piano Paesaggistico territoriale Regionale (PPTR), atto a contrastare le tendenze che portano al degrado paesaggistico e costruire un diverso sviluppo socioeconomico.

Il piano si pone degli obiettivi di miglioramento e la valorizzazione del contesto, quali:

- favorire lo sviluppo locale autosostenibile;
- valorizzare le risorse del territorio:
- sviluppare l'autosufficienza energetica locale:
- finalizzare le strutture di mobilità, comunicazione e logistica;
- sviluppare il turismo sostenibile.

Gli obiettivi si incrociano con le caratteristiche, enunciate in precedenza nel quadro conoscitivo, in particolare tre delle sopracitate hanno un ruolo effettivo nella strategie di crescita dei punti di forza in studio. Come la valorizzazione delle risorse del territorio che si focalizza sulla valorizzazione dei paesaggi e la riqualificazione dei luoghi rurali storici: valorizzare l'edilizia e manufatti rurali tradizionali anche in chiave di ospitalità agrituristica tramite anche la multifunzionalità dell'agricoltura per contrastare i fenomeni dell'abbandono. Temi che si allacciano anche al quinto obiettivo dello sviluppo di un tipo di turismo sostenibile, facendo crescere l'offerta di turismo rurale, turismo green, nelle molte masserie, un tempo case coloniche, oltre che centro di produzione dei prodotti agricoli, che oggi giorno sono divenute delle strutture ricettive.

Altro piano messo in atto dalla Regione Puglia è il PSR, ovvero, il Programma Strategico Rurale, che è il princpale strumento di finanziamento attraverso il quale la Regione promuove gli interventi di sviluppo del territorio. Il sostegno agli investimenti è finalizzato ad aumentare la competitività del sistema imprenditoriale, sostenere la crescita del settore, migliorare le

condizioni di vita delle comunità locali rurali, salvaguardare l'ambiente dei territori, favorendone uno sviluppo equilibrato e sostenibile.

Il PSR si articola in 15 misure funzionali al perseguimento di 6 Priorità che fanno riferimento a 3 obiettivi trasversali:

- innovazione: la promozione e la diffusione delle innovazioni
- ambiente: la tutela dell'ambiente
- cambiamenti climatici: la mitigazione dei cambiamenti climatici e loro adattamento

OBIETTIVI

INNOVAZIONE AMBIENTE CAMBIAMENTI CLIMATICI

PROGRAMMA STRATEGICO RURALE

PRIORITA'1 Trasferimento di conoscenze e innovazione	M01, M02, M16
PRIORITA'2 Competitività del settore agricolo e gestione sostenibile delle foreste	M01, M04, M06, M08, M16
PRIORITA'3 Organizzazione della filiera agroalimentare	M02, M03, M04, M05, M09, M16
PRIORITA'4 Valorizzazione degli ecosistemi	M04, M08, M10, M11, M12, M13
PRIORITA'5 Uso efficiente dele risorse e del clima	M04, M08, M16
PRIORITA'6 inclusione sociale e sviluppo locale nelle zone rurali	M07, M19

MISURE

MISURA 01: Trasferimento di conoscenze e azioni di informazione

MISURA 02: Servizi di consulenza, di sostituzione e di assistenza alla gestione delle aziende agricole

MISURA 03: Regimi di qualità dei prodotti agricoli e alimentari

MISURA 04: Investimenti in immobilizzazioni materiali

MISURA 05: Ripristino del potenziale produtivo agricolo danneggiato da calamità natuali e da eventi catastrofici e introduzioni di adeguate misure di prevenzione

MISURA 06: Sviluppo delle aziende agricole e delle imprese

MISURA 07: Servizi di base e rinnovamento dei villaggi nelle zone rurali

MISURA 08: Ivestimenti nelle sviluppo delle aree forestali e nel miglioramento della redditività delle foreste

MISURA 09: Costituzione di associazioni e organizzazione produttori

MISURA 10: Pagamenti agro-climatico-ambientali

MISURA 11: Agricolura biologica

MISURA 12: Indennità Natura 2000 e indennità connesse alla direttiva quadro sule acque

MISURA 13: Indennità a favore delle zone soggette a vincoli naturali o ad altri vincoli specifici

MISURA 16: Cooperazione

MISURA 19: Sostegno allo sviluppo locale LEADER (SLTP - Sviluppo Locale di Tipo Partecipativo)

1.6 CONSIDERAZIONI

Nei paragrafi del capitolo in corso si è voluto dare un quadro d'insieme della regione, in base ai suoi punti di forza attrativi.
Turismo, il mondo dell'agricoltura e quello gastronomico o enogastroonomico.

Attraverso le possibilità date dalla regione, tramite i piani adottati, le tre caratteristiche sopra elencate, possono anche coesistere in un unico luogo di interesse. Come andremo a vedere nei capitoli successivi, l'obiettivo è proprio quello di rendere attrativo un luogo d'interesse strategico (caso studio) basandoci su i punti di forza che il territorio ci offre.

Come luogo di interesse strategico si intende che - tenendo conto dei paragrafi precedenti - deve essere facilmente accessibile, e strategico anche dal punto di vista di attrazione turistica, meglio se vicino a località costiere. Questi sono i due punti principali per la scelta di un sito di trasformazione.

La scelta deve essere anche assecondata da un altro strumento di valutazione strategica. L'analisi SWOT affiancato all'analisi del quadro competitivo, darà una visione più ampia ai punti di forza o alle problematiche che potrebbero scaturirne.

Come vedremo nel capitolo terzo, dopo un analisi SWOT di tipo regionale, si andrà a trovare un caso studio adatto ad unintervento di traformazione che riesca a mettere insieme i punti di forza econmici della regione.

CAPITOLO 2

IL CASO STUDIO:IL BORGO DI MONTERUGA (LE)

2 INTRO

Nel capitolo precedente, alla fine dell'analisi sull'intero territorio regionale, si è trovato un sito che potesse mettere in atto le eventuali trasformazioni delle criticità emerse dall'analisi sopracitate. Andando poi ad elencare possibili scenari che vedremo in seguito.

Il luogo più adatto, anche per caratteristiche, a simulare le successive trasformazioni è stato trovato in Monteruga.

Il sito è ubicato nella penisola salentina (alto Salento), più precisamente nel sub territorio che viene chiamato terra d'Arneo, sulla strada provinciale che collega San Pancrazio a Torre Lapillo.

Monteruga è il tipico insediamento voluto dalla riforma fondiaria e che doveva rappresentare per i contadini, un nuovo modello di comunità e sistema produttivo. Proprio il modello di comunità ci porta a definire Monteruga più come un piccolo borgo immerso nella campagna, che una masseria. Un vero e proprio insediamento contadino composto da: appartamenti, scuola, chiesa e i fabbricati produttivi come: tabaccheria, frantoio e stabilimenti vinicoli.

Prima di passare alla descrizione attuale del manufatto, è meglio fare chiarezza su cosa è stato e come è nato il complesso di Monteruga, e dare anche un'idea del territorio che ne detiene "l'eredità".

2.1 STORIA

La nascita dell'impianto risale all'epoca fascista, grazie all'intervento di bonifica delle zone del meridione, in particolare nella penisola salentina.

Grazie alla Legge del *24 Dicembre 1928, n. 3134: Provvedimenti per la bonifica integrale* [16]si è dato il via alla grane opera di bonifica da parte dello stato italiano su tutta la penisola. Lo stato si impegnava dal 1929 al 1934 a pagare gli esercizi per bonifiche idrauliche e bonifiche stradali. Per la costruzione di acquedotti rurali lo stato prevedeva un contributo del 75%[17] dell'importo dell'opera. Mentre per le opere di borgate rurali i contributi per la costruzione aumentavano dal 10% al 36%[18]. Nei borghi le gli spazi dedicati alle residenze non dovevano superare le 50 unità e le dimore dovevano sorgere in zone già poderizzate[19].

16 15-1-1929 (VIII), Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia, N.12, pag 211

17 Legge del 24 Dicembre 1928, n.3134, art.4

18 Legge del 24 Dicembre 1928, n.3134, art.5

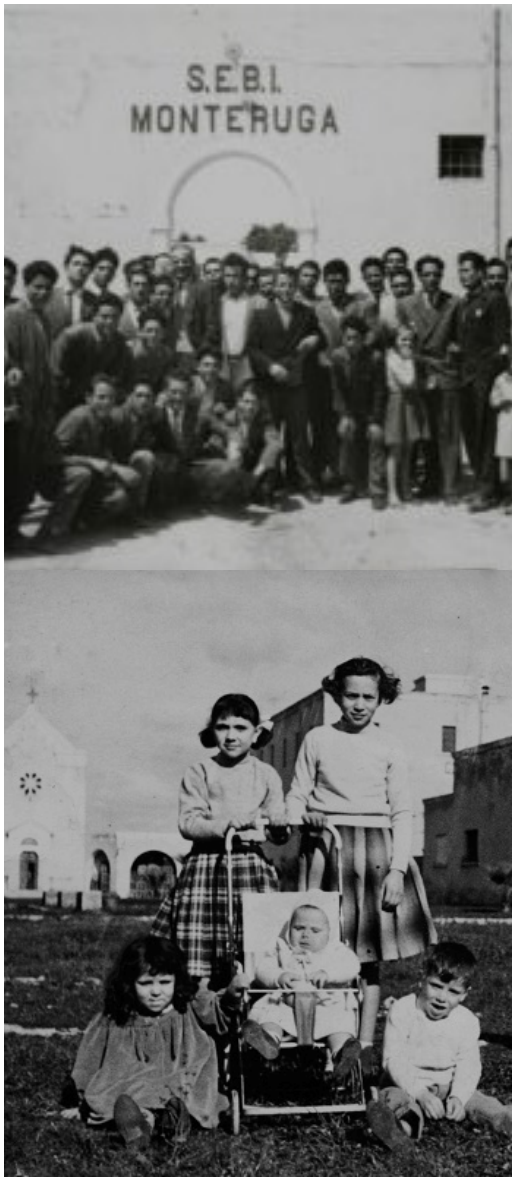
19 Il podere è l'unità fondiaria elementare di una società rurale, che comprende tutte le strutture necessarie per l'insediamento e la realizzazione di un reddito sufficiente a garantire il sostentamento di una famiglia contadina.

Ad investire sul territorio pugliese, ed in particolare nell'area successivamente chiamata Monteruga, fu la S.E.B.I. (Società Elettrica per Bonifiche e Irrigazioni), la quale acquistò 1025 ettari di terreno nell'Arneo (tra i comuni di Nardò, San Pancrazio sal., Salice sal. e Veglie), nei terreni acquistati erano presenti alcune masserie già preesistenti, in particolare la masseria Ciurli e la masseria di Monteruga.

A cavallo della fine degli anni '20 e gli inizi dei '30 nacque la borgata di Monteruga.

"- Monteruga veniva considerata località salubre rispetto l'area restante, essendo posta su un'altura che si sopraeleva dalla borgata circostante, dai 10 ai 20 metri. Questa favorevole situazione facilitava inoltre il deflusso delle acque meteoriche.

- Monteruga si trovava in una posizione baricentrica, nella zona considerata dell'alto Arneo, in prossimità di San Pancrazio Avetrana e Ve-



glie.

- La vicinanza del sito all'Acquedotto Pugliese (che passava a meno di 300 metri dalla piazza) poteva assicurare alla borgata la provvista di acqua potabile[...]."[20] *(Tratto da Tesi di Laurea di D'ambrosio M. e Giangreco D. "Monteruga: progetto di riattivazione del borgo")*

La borgata fu composta da 18 fabbricati residenziali (bi e tri-vani) per 30 famiglie, intorno agli alloggi furono poi costruiti: una scuola, una piccola casermetta, un ambulatorio, il forno, mulino, un piccolo negozio, il dopolavoro (sala ritrovo),le stalle e la chiesa (dedicata poi a Sant'Antonio Abate). La preesistente masseria possedeva già un'allaccio all'acquedotto pugliese, uno stabilimento vinicolo, una tettoia usata come stalla e ricovero per gli strumenti agricoli e la casa del sorvegliante (ancora oggi esistente e abitata).

20 S.E.B.I., Progetto di Opere Per Trasformazione Fondiaria (Regione di Arneo) - Strade, Borgata rurale, Linee Eletro-agrigole - Relazione, Bari 1927, p. 6. Archivio di stato di Bari. Da: Monteruga : progetto di riattivazione del borgo / Martina D'Ambrosio, Domenica Giangreco ; rel. Paolo Mellano, Maria Chiara Occelli, 2015, Torino

Nel secondo dopoguerra più precisamente tra il '49 e il '50 si sviluppa la prima lotta per la terra conosciuta come "le lotte contadine", sull'onda dei precedenti decreti Giulio del '44 e Segni del '46 *"per la prima volta nella storia d'Italia, introducevano e legittimavano il principio della "eversione" e della "redenzione"dei latifondi incolti o mal coltivati, con l'obiettivo di espandere la piccolaproprietà contadina, di fronteggiare, soprattutto nel Mezzogiorno, l'antica piaga della disoccupazione agricola e, più in generale, di sovvertire la permanenza di rapporti feudali nelle campagne, nello spirito della nascente democrazia.[...]"*[21]

Il governo nel 1950, spinto dai tumulti, emano alcune leggi in materia di esproprio chiamata "Legge Stralcio" n. 841 del 21 Ottobre 1950, e regolamentava l'espropriazione, la bonifica e la concessione delle terre latifondiste.

In questa legge inizialmente non menzionava

21 Terra Rossa D'Arneo, le occupazioni del 1949-1951 nelle voci dei protagonisti, a cura di Luigi e Paolo Chiriatti, Calimera, Kurumuny edizioni, 2017

nessuna località facente parte della Puglia, fu allora che ebbe inizio una mobilitazione della classe contadina pugliese, in particolare quella dei territori dell'Arneo, che viene ricordata come "l'occupazione dell'Arneo. Per alcuni giorni i contadini occuparono le terre - anche con l'aiuto dei sindacati contadini - dividendoli e spietrandoli. La liberazione delle terre avvenne tramite l'allora Ministro degli Interni Scelba che diede ordine alle forze di pubblica sicurezza di reagire fermamente alle dimostrazioni. in seguito alla liberazione dei terreni occupati e ai processi nei confronti dei contadini (accuse successivamente smontate), anche il territorio dell'Arneo fu incluso nella riforma agraria. L'ente Riforma espropriò i 400 ettari di terreni agricoli di proprietà della S.E.B.I. e li ridistribuì tra i braccianti che lavoravano nella borgata di Monteruga.

In poco tempo si crea una comunità autosufficiente, si lavora e si distribuiscono gli introiti (in parte alla Società, in parte ai contadini). Tabacco, olio e vino, questo si produceva a Monteruga. Per il fabbisogno personale, invece, i coloni avevano a disposizione delle piccole porzioni di terreno seminativo lunghe poco più di un metro[22]. E se si produceva più del necessario, bisognava riconoscere la giusta parte alla S.E.B.I..

La borgata di Monteruga appartenne alla S.E.B.I. fino al 1968, quando la proprietà della società passo in mano ad Enel. Ciò nonostante il dominio dei terreni fu mantenuta dai contadini della masseria.

Alla fine degli anni '80, complice la pulsione dei centri urbani che attiravano a se sempre più agricoltori, il centro di Monteruga va via via a svuotarsi, fino all'abbandono totale.

Negli anni '90 la borgata, che ha perduto di valore, venne venduta ad un privato, Angelo Guarini un influente esponente del partito socialista

22 Cristina Trinchera, "Monteruga, uno sbiadito ricordo", Case d'Arneo: Storie d'Arneo, Maggio 2016. http://www.casedarneo.it/storie-d-arneo/monteruga-uno-sbiadito-ricordo/

dell'era Craxi, oggi presidente della Confindustria di Brindisi, si pensa borgo usato come merce di scambio politico. Nel 2001 viene acquistato da Masserie Salentine srl. La società è di proprietà al 99,5% della holding Gasda & C. e allo 0,5% di Maurizio Zamparini, che tuttavia della stessa Gasda & C è presidente del consiglio di amministrazione.

2.1.2 LOTTE CONTADINE E RIVOLTA DELLE BICICLETTE

Ad oggi , nonostante i passaggi di proprietà, il borgo di Monteruga è conosciuto come il “paese fantasma”, luogo o meglio non luogo ormai lasciato alla sua desolazione.

Negli anni 50 del novecento con l’approvazione della Legge Stralcio[23] inizia il processo di rimozione dei latifondisti nella penisola italiana. Nel decreto; però, non era presente la Puglia, regione che ha nell’agricoltura la sua anima, con un alta percentuale di uomini di potere in possesso di molti terreni.

Per la classe contadina l’unico mezzo per dar peso alla propria voce fu quella dei occupare i vasti latifondi appartenenti a poche grandi famiglie. Le occupazioni delle terre nel Salento furono sostenute dai vertici del PCI e del PSI, affinché la Legge Stralcio per la riforma agraria includesse nel programma di riforma un latifondo estesissimo come quello dell’Arneo.

Per sfuggire ai controlli delle forze dell’ordine gli occupanti si spostarono di notte da una zona all’altra utilizzando soprattutto le biciclette. Il ministero della difesa dell’epoca fece ricorso ad aerei militari per consolidare l’opera di controllo della forza pubblica, che non riusciva a tenere sotto controllo un’area cosi vasta.

Dopo vari arresti vi fu una deposizione di un bracciante ventiquatrenne, Pietro Cuna, che racconta come erano svolte le occupazioni.

> *“La mattina del 28 dicembre 1950 io, come tutti gli altri, fui puntuale all’appuntamento e trovai già sul posto oltre milleduecento contadini inquadrati (…) e guidati dai loro rispettivi sergenti della Camera del Lavoro. Tutte le squadre con le bandiere, si spostarono verso la tenuta Carignano di proprietà del Marchese Tamborrino.(…) Noi delle varie squadre dei paesi, ci disponemmo nei vari punti della zona occupata (…)*
> *La sera rimanemmo tutti a vivaccare sul posto, accendendo dei fuochi.*

23 Legge del 1 Ottobre 1950, n.841, rendeva operativo l’intento del governo, sicuramente al disotto delle aspettative del bracciantato meridionale, di procedere all’espropriazione delle terre da dividere e ripartire tra i braccianti

Quando la polizia tentò lo stesso giorno del 29 di sloggiarci, usando anche i lacrimogeni, noi non ci spostammo minimamente dal posto, e ci mostrammo decisi a reagire con gli attrezzi del lavoro. Il giorno dopo però, verso le 9, vennero le Forze di Polizia, che occuparono la masseria Carignano.
La sera del 31 (…) molti dei nostri rientrarono ai rispettivi paesi senza fare più ritorno nella zona. Per risposta fu deciso che l'indomani mattina (…) tentassimo di intimorire i carabinieri con un accerchiamento. L'operazione era coordinata da De Vitis, il dirigente sindacale. Giunti ad una trentina di metri, ci fermammo a riparo dei muri. De Vitis ad alta voce, ingiunse ai carabinieri di abbandonare il posto consegnando le armi e le nostre biciclette, sequestrate il giorno prima, altrimenti sarebbero successi fatti gravi. Ad una ventina di metri dal caseggiato, eravamo intenzionati a superare d'un balzo la distanza rimasta tra noi e il presidio, quando udimmo lo sparo di un mitra (…) arretrammo notevolmente, e ci demmo alla fuga"[24]

Prese di mira dalle forze pubbliche furono le biciclette e le coperte dei contadini, unici mezzi con cui potevano muoversi e coprirsi durante l'inverno, come narra Andrea Pirandelli inviato de L'Unità: I contadini passano il Capodanno

sulle terre occupate dell'Arneo (2 gennaio 1951); Coperte e biciclette dei contadini

bruciate dalla polizia nell'Arneo (4 gennaio).[25]

Nonostante l'impegno della CGIL e delle sinistre, la folla di contadini fu scacciata, ma i vertici dell'ordine costituiti erano del tutto decisi a fare dell'arneo un caso politico un caso esemplare per poter mantenere la pace sociale.

loro ebbero pene simboliche, per gli altri le accuse furono smontate a causa delle versioni

discordanti rilasciate dai carabinieri.

24 Questa terra è la mia terra, storie dal Veneto dal Salento e dall'America Latina, a cura di Camillo Robertini, Venezia, La Toletta edizioni

25 Terra Rossa D'Arneo, le occupazioni del 1949-1951 nelle voci dei protagonisti, a cura di Luigi e Paolo Chiriatti, Calimera, Kurumuny edizioni, 2017

2.2 L'ARNEO

"L'Arneo è un grosso bubbone sull'incrocio delle tre province che formano il Salento: Lecce, Brindisi e Taranto.
Ma dei 42.000 ettari che occupa e che sottrae alla vita delle popolazioni, la parte maggiore, e per disgrazia la più deserta, la più ispida e priva d'acqua, di comunicazioni e di ogni altro segno umano che non siano i cartelli di caccia riservata, rientra nella provincia di Lecce: 28.000 ettari, di proprietà quasi tutti del senatore Tamborrino.
La popolazione del Leccese è tutta ammucchiata e compressa dal lato dell'Adriatico; sul versante ionico, da Nardò fino a Taranto non c'è nulla, c'è l'Arneo, un'espressione vagamente favolosa, come nelle antiche carte geografiche quei vuoti improvvisi che s'aprivano nel cuore di terre raggiunte dalla civiltà."

(tratto da un'articolo di Vittorio Bodini, L'aeroplano fa la guerra ai contadini)

Il sito è localizzato nella zona del salento, una vasta pianura che si estende dal brindisino al tacco della penisola pugliese. Lo stesso Salento a suo tempo è suddiviso in vari territori o "regioni". Quella che a noi interessa è la Terra d'Arneo, il grosso bubbone come lo chiama Boldini - territorio dove è più precisamente insediato il borgo di Monteruga - , che comprende anche 9 comuni che la fanno da confine: Nardo, Porto Cesareo, Leverano, Veglie, Salice Salentino, Guagnano, Campi Salentino, Carmiano e Copertino.

In passato il territorio dell'Arneo era ricco di boscaglie e paludi che hanno reso la zona inabitabile per un lungo periodo, anche se verso la fine dell'ottocento e inizi novecento iniziavano a costruire delle piccole masserie.

Come detto precedentemente, negli anni '20

del XX secolo, ci fu un'attenta opera di bonifica che favorì un forte sviluppo del territorio: grazie soprattutto agli impianti di irrigazione, agli acquedotti rurali e alle opere di miglioramento fondiario si sviluppo fortemente l'attività agricola.

Ad oggi l'arneo si presenta come una territorio fortemente agricolo per tradizione, con una forte presenza di ulivi secolari e terreni dedicati alla produzione di uva a perdita d'occhio. Tutto ciò fa si che si creino degli itinerari sulle bonta enogastronomiche della zona, che porta anche alla conoscenza della cultura del lavoro contadino, il risultato della fatica fisica e delle lotte della quale è stata protagonista negli anni '50, con la famosa "occupazione dell'Arneo" e la "rivolta delle biciclette"[26].

Non solo agricoltura, però. L'Arneo si estende fino alla costa jonica ed è li che sorgono alcune delle spiaggie più belle del territorio salentino. Distese infinite di sabbia dorata intervallata da coste rocciose, ed è proprio sulla costa rocciosa, adiacente a Porto Cesareo, che nel 1997 è stata istituita l'area protetta di Porto Selvaggio, oggi stazione di sosta per centinaia di specie di uccelli e terra che ospita numerose specie floristiche.

A pochi passi dalla masseria di Monteruga vi è un centro nevralgico della progettazione automobilistica su strada, il Nardò Technical Center. E' una pista di prove nata nel 1975 per conto della Fiat e ceduta nel 2012 al gruppo Porche. Nel centro prove sono presenti diversi circuiti tra i quali il più importante è quello anulare di 12,6 Km.Attualmente il tacciato, grazie anche al clima del sud italia, è uno dei più importanti e rinomati proving ground del mondo.

26 Lotte non violente e senza armi. I contadini avevano solole loro biciclette, con la quale andavano a lavorare e occuparono le terre. Subdolamente i carabinieri sequestrarono e incediarono le biciclette.

2.3 IL PAESE FANTASMA

La crescita industriale e i servizi che crescevano inesorabilmente nei centri urbani, hanno fatto si che la gente che viveva nelle campagne si spostasse verso i centri abitati più vicini. E' un po la stessa sorte che è toccata vedere al borgo di Monteruga.

Nel momento di massimo splendore della borgata, ovvero nel secondo dopoguerra, si è toccato l'apice di 800 abitanti, che man mano hanno iniziato ad abbandonare la masseria. Negli anni '70 si contavano all'incirca 100 anime che popolavano la masseria. Ma è agli inizi degli anni '80 che complice soprattutto la privatizzazione della azienda agricola omonima, che dava il sostentamento alla comunità locale, e il richiamo sempre più forte dei centri abitati che si trovavano nelle vicinanze, la popolazione della masseria iniziò ad abbandonare le proprie abitazioni e svuotare implacabilmente ciò che rimaneva ormai di Monteruga, sancendo così la fine della vita del borgo.

L'abbandono della masseria è l'esempio lampante di come un piccolo borgo non è riuscito a tenere il passo col repentino cambiamento dei centri limitrofi, anche l'avvento dell'auto ha "aiutato" la causa, vista la comodità di raggiungere le campagne, rispetto la vecchia bicicletta.

E' proprio la proprietà dell'auto che ha cambiato drasticamente ill punto di vista verso le comunità racchiuse nella campagna. Segno del boom economico degli anni 80, e del benessere che stava aumentando e mutato le dinamiche demografiche, con la possibilità di raggiungere qualsiasi luogo in tempi più brevi, hanno avuto un ruolo principe dell'esodo dai borghi rurali.

Oggi il risultato è un paese fantasma, un luogo che ha segnato la storia contadina, un museo a cielo aperto di modello insediativo.

Alcuni imprenditori hanno rivolto le loro attenzioni sul manufatto con dei progetti che sono sempre rimasti sulle scrivanie, come il centro benessere o come il più grande parco fotovol-

taico d'Italia.

Lasciato al proprio oblio, nel borgo non resta solo che il silenzio, spezzato a volte da un filo di vento.

2.4 IL GRUPPO ZAMPARINI

Da merce di scambio politico degli anni ‘90, nel 2001 entra a far parte dei patrimoni del Gruppo Zamparini, noto Imprenditore settentrionale che opera anche nel campo della Real Estate nel sud Italia.

Prima delle vicende giudiziarie che vedevano coinvolto il noto proprietario del gruppo, si era abbozzato un progetto di rilancio dell’intera area.

Tra gli interessi della proprietà di far diventare l’area il più grande parco fotovoltaico d’Italia e quello di farlo diventare metà di intermezzo turistico-alberghiero, prevale la seconda strada.

Il progetto, trovato nella galleria del sito (non più esistente) del Gruppo, non presenta nuove volumetrie rispetto al manufatto esistente, tranne delle coperture di collegamento tra i blocchi e un borgo immerso nel verde. Delle aggiunte sono apportate nel corpo masserizio, dove si può notare l’aggiunta di camere d’albergo e una piscina all’aperto a forma di mezzaluna. Ampio spazio ai parcheggi e ai campi sportivi.

Oltre a una vista planimetrica del progetto non si è potuto risalire a eventuali destinazioni d’uso dei vari blocchi o a delle viste più approfondite di tale intervento di riqualificazione.

2.5 MONTERUGA: IL BORGO OGGI

Desolazione e degrado è quello che è rimasto di Monteruga, la natura sta pian piano prendendo il sopravvento di un luogo ricolmo di storia e di memoria.

La privatizzazione della azienda agricola, ha salvato dal diventare rudere, la casa del fattore (o guardiano), e parte di masseria ancora in parte utilizzata, come le vecchie stalle diventate capannoni usati come autorimesse per i mezzi agricoli.

Facendo un giro invece all'interno del cortile tra gli alloggi e gli spazi lavorativi si è subito immersi in uno scenario da film post-apocalittico. Un luogo suggestivo dove l'abbandono diventa quasi magico e misterioso.

Tutto quello che è stato lasciato all'epoca c'è ancora. Nella piccola chiesa ci sono ancora le pedane per i fedeli per le messe. In qualche alloggio ancora sono presenti sedie e oggetti personali dei vecchi contadini. Tuttavia le case coloniche sembrano essere in buono stato, nonostante il degrado che è normale che ci sia, cosi come l'enopolio e l'edificio per la lavorazione del tabacco. Natura, invece, che ha preso il sopravvento sull'edificio dedicato alla lavorazione dell'olio, che ha ormai una folta vegetazione al suo interno.

2.6 RILIEVO FOTOGRAFICO

2

3

4

5

6

7

8

9

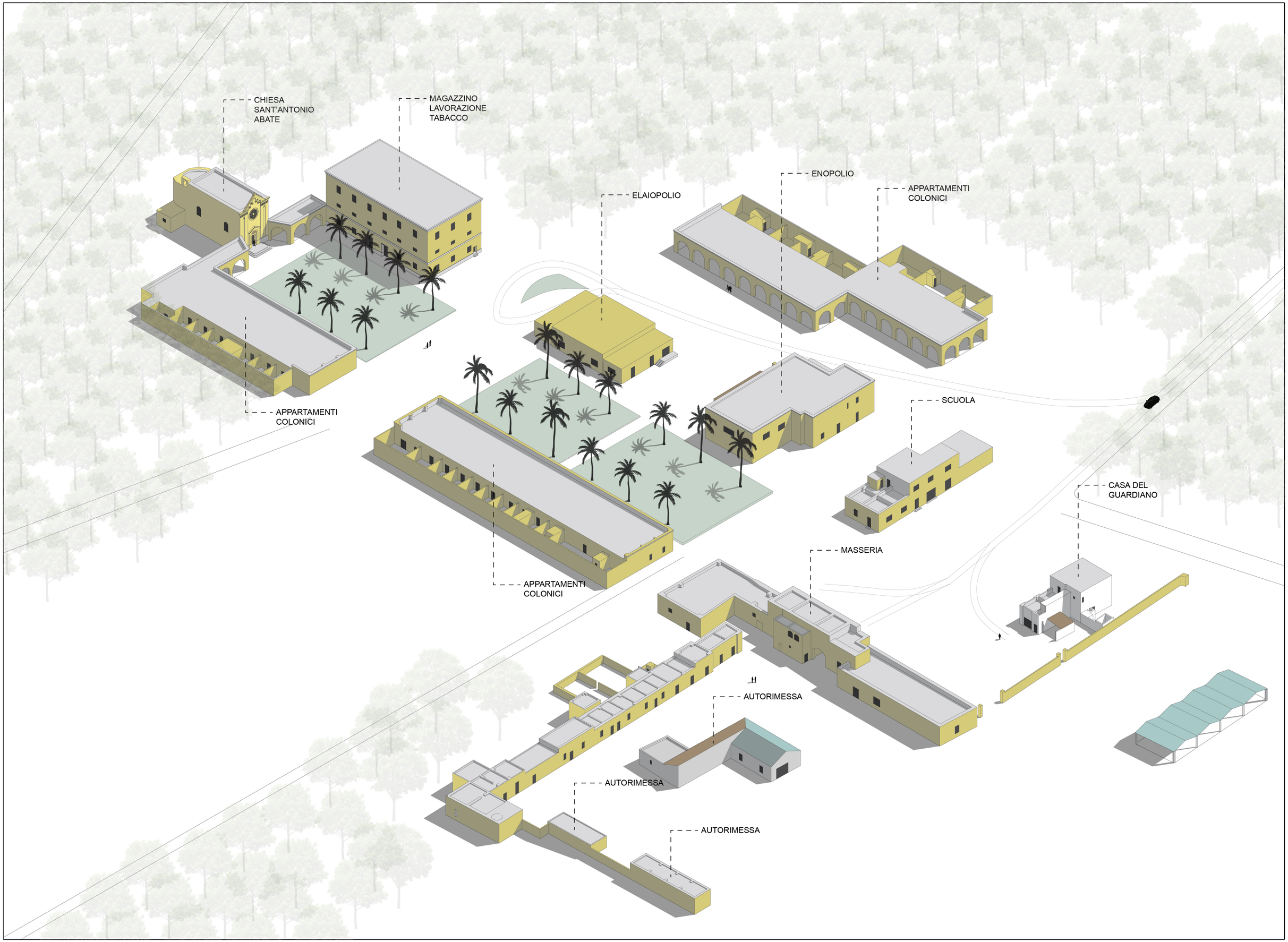
10

11
MONTERUGA

12

A
A
B
B

0m 5m 20m 50m


CHIESA
SANT'ANTONIO
ABATE
MAGAZZINO
LAVORAZIONE
TABACCO
ELAIOPOLIO
ENOPOLIO
APPARTAMENTI
COLONICI
APPARTAMENTI
COLONICI
SCUOLA
CASA DEL
GUARDIANO
APPARTAMENTI
COLONICI
MASSERIA
AUTORIMESSA
AUTORIMESSA
AUTORIMESSA

CAPITOLO 3

STRUMENTI DI VALUTAZIONE STRATEGICA: LA SWOT

3.1 ANALISI SWOT ARNEO

Sulla base di quanto detto nel capitolo antecedente è opportuno definire le criticità del territorio dell'Arneo, per andare a definire il tipo di progetto che si vuole programmare. Ci si avvale, quindi, di uno strumento di pianificazione strategica, la SWOT analisys. Strumento che viene usato per valutare i punti di forza, i punti di debolezza, le oppurtunità e le minacce di un progetto o di un'area.

L'analisi è essenziale per definire i passi successivi nel processo di una pianificazione per il progetto e il raggiungimento di obiettivi successivi.

Si è scelto di affrontare l'analisi SWOT prendendo come riferimento alcuni tematismi che, anche ripercorrendo i paragrafi precedenti, sembrano fondamentali per lo studio del territorio.

La maggior parte dei punti rispecchiano gli obiettivi dettati dai principali programmi di governance della regione dal punto di vista agricolo ed economico, in particolare il PSR 2014-2020 e il PPTR.

TEMATISMI	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITA'	MINACCE	FONTE
ACCESSIBILITA'/ INFRASTRUTTURE	Ottima reste infrastrutturale. Rete ferroviaria presente in tutto il territorio e facilmente accessibile nei grandi centri urbani. Presenza di due aeroporti internazionali e due porti turistici.	I due porti turistici non sono stazioni marittime di crociera. Viaggi limitati solo nei paesi della costa adriatica.			
TURISMO / TEMPO LIBERO E CULTURA	Domanda turistico ricettiva in costante aumento negli ultimi anni. Presenza di aree rurali ad alto valore naturale con tradizione radicata e ad alto contenuto culturale da valorizzare.			Turismo solo nei periodi estivi	Report Turismo Regione Puglia 2016 PSR Regione Puglia 2014-2020, Priorità 4: Valorizzazione degli ecosistemi.
ISTRUZIONE	Presenza di strutture di collegamento tra il settore della ricerca e il sistema produttivo agro-alimentare.	Le risorse e gli interessi della ricerca si collocano maggiormente verso le tecnologie agrarie piuttosto che su quelle alimentari.	Incremento delle risorse finanzierie UE a sostegno della ricerca e innovazione in agricoltura. Ristrutturazione masserie tramite incentivi europei e regionali (contributi a fondo perduto) per nuove imprenditorialità giovanile con titoli di studio di formazione agraria.		PSR Regione Puglia 2014-2020, Priorità 1: Trasferimento di conoscenze e innovazione. PSR Regione Puglia 2014-2020, Misura 4 - Operazione 4.1 B con sostegno della misura 6.1.
SETTORE AGRICOLO	Puglia produttrice del 40% dell'olio consumato in Italia. Alta presenza di aree agricole. Presenza di numerosi prodotti agroalimentari tipici, derivati dalla tradizione.	Ridotto ricambio generazionale in agricoltura.	Possibilità di creare nuovi posti di lavoro e ricambio generazionale. Maggiore attenzione dei consumatori verso la qualità e l'eticità dei prodotti agroalimentari.		Banca dati Istat. PSR Regione Puglia 2014-2020, Priorità 2: Competitività nel settore agricolo e gestione sostenibile delle foreste.
ENOGASTRONOMIA	L'enogastronomia influisce per il 23% al prodotto turistico pugliese. Il turismo Over 65 con i loro viaggi eco-sostenibili (turismo rurale) cercano di accoppiare della buona cucina.		Favorire attività agroturistiche in luoghi rurali o territori agro-urbani.	Perdita dell'identità territoriale e delle culture locali.	Report Turismo Regione Puglia 2016. Report Turismo Regione Puglia 2016. Banca dati Istat. Patto Città-Campagna.

TEMATISMI	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITA'	MINACCE	FONTE
ENOGASTRONOMIA	Presenza di 19 presidi Slow Food nella regione. 20 prodotti tipci con denominazione DOP e IGP riconosciuti dall'UE. 38 tipologie di vino con denominazione DOCG, DOC e IGT.				www.fondazioneslowfood.com Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea. www.assovini.it
SOSTENIBILITA'	Presenza di impianti da fonti energetiche rinnovabili diversificate sul territorio e potenzialmente utilizzabili.	Ridotta percentuale di riutilizzo nel contesto agricolo regionale dell'energia rinnovabile prodotta in loco. Sviluppo insuficiente della rete di distribuzione delle acque reflue depurate.	Produzione di fanghi di depurazione da acque reflue civili utilizzabili in agricoltura.		Priorità 5: Uso efficiente delle risorse e del clima. Priorità 5: Uso efficiente delle risorse e del clima.

3.2 ANALISI SWOT CASO-STUDIO

Dopo aver analizzato i vari punti dell'analisi SWOT si è cercato un luogo dove poter mettere in opera i criticità sopra citate e poter sfruttare le opportunità che offre la regione, oltre ai punti di forza già esistenti. Si è voluto confermare quanto detto nel paragrafo I.3, inerente all'agricoltura, "Con la misura 06 del PSR si vanno a contrastare le tendenze in atto al degrado paesaggistico".

Tale misura ci porta nel cuore del territorio dedicato alla produzione del primitivo di Manduria, in un borgo ormai abbandonato e adatto a fare da esempio per i nostri esperimenti. Il Borgo di Monteruga.

Situato nell'alto Salento, tra ulivi e vigneti, si insidia questo vecchio borgo abbandonato dall'inizio degli anni 80, dopo essere stato un punto di riferimento per gli agricoltori dell'epoca. Un vero e proprio paese in miniatura con: appartamenti, scuola, chiesa e masseria.

Il borgo si colloca in una zona turisticamente strategica (allegato 5), essendo vicina ad una località marina importante e al capoluogo della provincia (Lecce), e sull'asse che collega Taranto e Lecce (allegato 1). In prossimità del borgo vi sono anche musei aziende agricole vinicole e olearie (allegato 3 e 4), e all'interno del borgo, essendo stato un luogo di lavoro, vi sono ancorai locali dedicati alla produzione dell'olio e del tabacco.

L'analisi SWOT inerenti a Monteruga ci faranno capire meglio come procedere nello studio.

TEMATISMI	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITA'	MINACCE	FONTE
ACCESSIBILITA'/ INFRASTRUTTURE	Posizione strategica, specialmente dal punto di vista turistico.	Sito non visibile dalla strada e poca segnaletica nelle prossimità. Zona poco servita dai mezzi di trasporto pubblico.	Possibilità di includere il sito nel servizio navetta per turisti estivo.		
TURISMO / TEMPO LIBERO E CULTURA	Zona di forte impatto turistico. Vicinaza ai musei dell'olio e del vino. Adiacenza Nardò Technical Center (Porche).		Sfruttare il turismo e la pista Porsche per la creazione di un Borgo ricettivo.	Turismo solo nei periodi estivi. Rischio di perdita dell'identità storica dell'ex Borgo-Masseria.	Report Turismo Regione Puglia 2016
ISTRUZIONE	Presenza di strutture di collegamento tra il settore della ricerca e il sistema produttivo agro-alimentare.	Le risorse e gli interessi della ricerca si collocano maggiormente verso le tecnologie agrarie piuttosto che su quelle alimentari.			PSR Regione Puglia 2014-2020, Priorità 1: Trasferimento di conoscenze e innovazione.
SETTORE AGRICOLO	Frantoio oleario in disuso.	Struttura in stato di abbandono. Ridoto ricambio generazionale in agricoltura.	Possibilità di riportare in funzione il vecchio frantoio. Possibilità di creare nuovi posti di lavoro e ricambio generazionale.	Rischio di un eventuale investimento fallimentare.	
ENOGASTRONOMIA	Vicinanza ai musei dell'olio e del vino.		Opportunità di creare dei percorsi enogastronomici sfruttando la vicinanza a musei e le produzioni proprie ed esterne di specialità locali. Favorire attività agroturistiche in luoghi rurali o territori agro-urbani.	Lontananza dai centri abitati. Perdita dell'identità territoriale e delle culture locali.	Patto Città-Campagna.
SOSTENIBILITA'	Radiazione totale annua molto elevata.	Lo sfruttamento della risorsa sole non ha ancora raggiunto valori soddisfacenti.	Integrazione di tecnologie energetiche sostenibili quali: impianti fotovoltaici, solare termico, recupero acqua piovana, ecc.		PPTR: 4.4.1 linee guida progetto localizz. impianti en. rinnovabili; PSR Regione Puglia 2014-2020, Priorità 5: Uso efficiente delle risorse e del clima

3.3 CONSIDERAZIONI

Presa visione delle analisi SWOT e tenendo conto delle considerazioni fatte precedentemente esse, il Borgo di Monteruga si presta a diventare un esempio di trasformazione basato su due differenti scenari, che, allostesso tempo, potrebbero essere tra loro complementari.

Uno scenario è basato sul turismo, l'antico borgo perde la sua funzione originaria per diventare un punto ricettivo anche grazie alla sua posizione strategica e al suo impianto. I fabbricati del borgo, ma specialmente i vecchi appartamenti dei contadini, si adattano bene al nuovo probabile indirizzo della masseria, lasciando anche spazi per: ristorante, chiesa e attrezzature varie per far diventare il sito un resort di lusso.

Il secondo scenario fa riprendere vita alla vecchia destinazione d'uso dell'area, mettendo in moto il vecchio frantoio e i suoi spazi, andando incontro però alle esigenze di mercato, magari inserendo degli spazi espositivi dei prodotti,o delle aree didattiche, grazie anche all'inserimento di stanze per attività agrituristiche. Interessante dal punto di vista economico in quanto - facendo riferimento alle analisi SWOT - crea posti di lavoro e un eventuale ricambio generazionale nel settore agricolo. Inoltre non si va a perdere l'identità storica dell'antica masseria.

Ogni strategia va a rispettare le regole della sostenibilità ambientale ed energetica, applicando le giuste tecnologie come: il riutilizzo delle acque reflue e l'energia solare.

L'obiettivo di tali scenari non è solo riportare alla luce un "rudere" importante nella storia agricola della terra d'Arneo[27], ma anche produrre lavoro, quindi ricchezza, aiutare in qualche modo a rimettere in moto l'economia meridionale con i suoi punti di forza. Dare un ricambio generazionale all'agricoltura della zona grazie anche ai

27 La terra d'Arneo è la parte della penisola salentina, lungo la costa ionica, compresa tra San Pietro in Bevagna e Torre dell'Inserraglio, mentre nell'entroterra si estende fino a Manduria, Veglie e Nardò. Prende il nome da un antico casale (tenimentum Dernei), attestato già in epoca normanna (1092) e poi abbandonato. Si presenta come un'area pressocchè pianeggiante, adibita alla coltivazione di ulivi secolari.

contributi europei e della regione.

Molto interessante, tra l'altro, è capire il costo, ma soprattutto il rientro di tale spesa, per chi andrà a sostenere uno degli scenari proposti.

CAPITOLO 4

RIVALORIZZAZIONE DEL BORGO: IPOTESI ALTERNATIVE DI SCENARI

4. SCENARI

In questo capitolo vedremo ciò che scaturisce dalle analisi SWOT, con la definizione di tre ipotesi di progetto per l'antica borgata.

Andremo a esaminare i motivi e i perchè tali ipotesi potrebbero essere fattibili dal punto di vista economico.

Gli scenari si rifanno ai punti di maggiore attrattività della regione che sono stati presentati nel capitolo 1, ovvero: turismo, agricoltura e enogastronomia. Questi tre fattori sono la base dei vari scenari che trasformeranno l'area di progetto, ed essendo i tre puti di forza economici della regione, i tre progetti puntano a creare anche lavoro in una zona d'Italia dove l'offerta lavorativa è bassa, pur essendo i settori più attivi della zona.

Nelle pagine successive vedremo, quindi, i maggiori incentivi che spingono a puntare su un certo tipo di trasformazione dell'area in base all'argomento economico trattato e la distribuzioni d'uso dei locali del borgo di Monteruga.

4.1 RESORT

Il primo scenario che si presenta tratta della trasformazione della masseria in un azienda ricettiva, un hotel o resort di lusso. Tipologia di riqualificazione ormai diventata consuetudine quando si parla di un “patrimonio” del genere, come il borgo, ben posizionato strategicamente tra la costiera jonica e il capoluogo della provincia (Lecce).

Posizione strategica vantaggiosa anche per la presenza a meno di 800 metri del Nardò techincal center, della Porche Enginering, pista molto iportante per la casa automobilistica Porche e altri marchi (viene affittata da altre case) per i test sui modelli di auto.

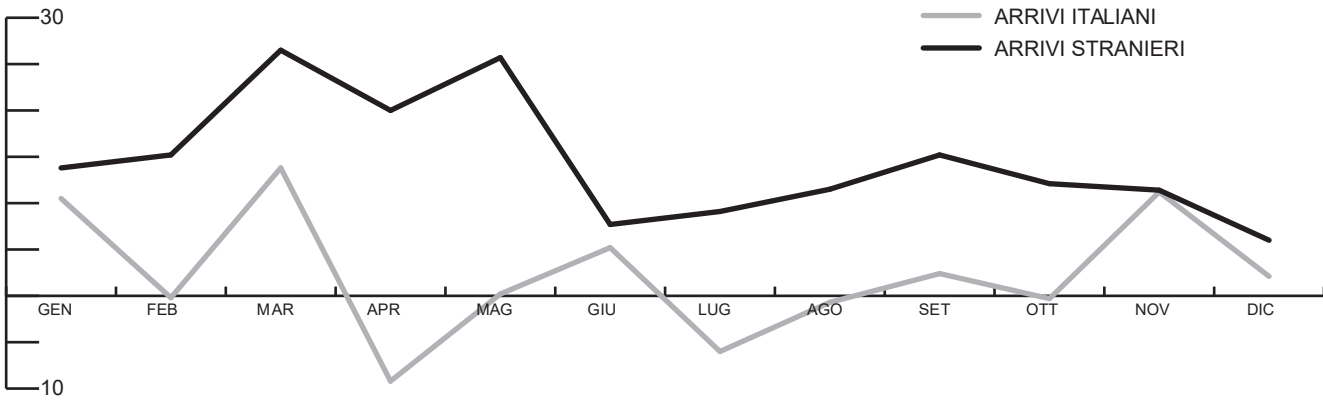
Suddetta vicinanza potrebbe permettere ai dipendenti, ingegneri o piloti di alloggiare nell’hotel che potrebbe sorgere a Moneruga.

4.1.1 TREND TURISTICO

Negli ultimi anni il movimento turistico verso la regione pugliese va via via incrementandosi, basta vedere come il PIL turistico pugliese ammonti a 5.5 punti percentuale rispetto a quelli totale italiano fermo a quasi il 2%. Una crescita sostanziale visto che nel 2016 il PIL turistico della Puglia era sotto lo 0%[28].

Crecita che si è registrata anche nella voce arrivi dove c'è un aumento complessivo degli arrivi del 3,7% rispetto al 2017, con il 25,6 di arrivi internazionali (+2,4 rispetto al 2017)[29].

La minaccia che si è riscontrata nell'analisi SWOT, che metteva in risalto il rischio di un turismo attivo solo nella stagione estiva, va contro i dati che fuoriescono dalla ricerca dell'osservatorio turistico regionale. Infatti i dati raccolti mostrano che i mesi con maggiore affluenza sono: Marzo, Maggio, Settembre per i turisti stranieri e Marzo Giugno, Novembre per i turisti italiani. Questo trend riesce a definire un turismo più omogeneo durante le stagioni, anziché avere una stagione con dei picchi di arrivi e un mercato stagnante nei restanti mesi del'anno.



Il trend che porta a spostare il maggior numero di arrivi in mesi diversi, rispetto quelli estivi, è determinato dalla differente tariffa di soggiorno che il turista è dovuto a pagare per il soggiorno, la differenza tra giugno e agosto supera la soglia dei 100 euro nella provincia di Lecce,

27 e 28 La Puglia turistica 2018 a cura dell'Osservatorio Turistico Regionale e Pugliapromozione

come dimostra lo studio di travel appeal[30]. Gli arrivi fuori dalla stagione estiva porta i turisti ad spostare l'attenzione su altre caratteristiche della puglia, per esempio, i musei presentano una interessante crescita del 6,6% nel tasso di attività[31], che sta a significare una maggior presenza di luoghi prima sconosciuti da parte dei visitatori. Per musei e attrazioni la provincia di Lecce è quella che spicca per quantità di offerta online.

Quello che divide il turista italiano da quello straniero è anche quello che si vuole sfruttare del band Puglia, cioè la tipologia di offerta turistica da esercitare: per gli italiani è la destinazione del mare del buon vino e olio, caratterizzata dalla sua "genuinità" e tipica meta del relax mediterraneo; per gli stranieri è la destinazione dei borghi e delle tradizioni, dei paesaggi e della natura, meta autentica e pertanto legata a uno sguardo più "romantico" sul mediterraneo[32].

29 e 30 Travel appeal: Report Puglia 2019; Analisi dell'oferta online e della Soddisfazione degli Ospiti che viaggiano in Puglia

32 La Puglia turistica 2018-2019 a cura dell'Osservatorio Turistico Regionale e Pugliapromozione. Elaborazione dei dati CISET su dati SWG: indagine sulla Brand Awareness, Image end Equity dellaPuglia.

4.1.2 PREVISIONI DI CRESCITA NEL 2020

A far da riferimento in questo paragrafo è lo studio condotto dall'Osservatorio regionale del turismo di Puglia promozione, che conferma il buon andamento del settore turistico anche nel 2019, tenendo conto dei primi mesi dell'anno corrente.

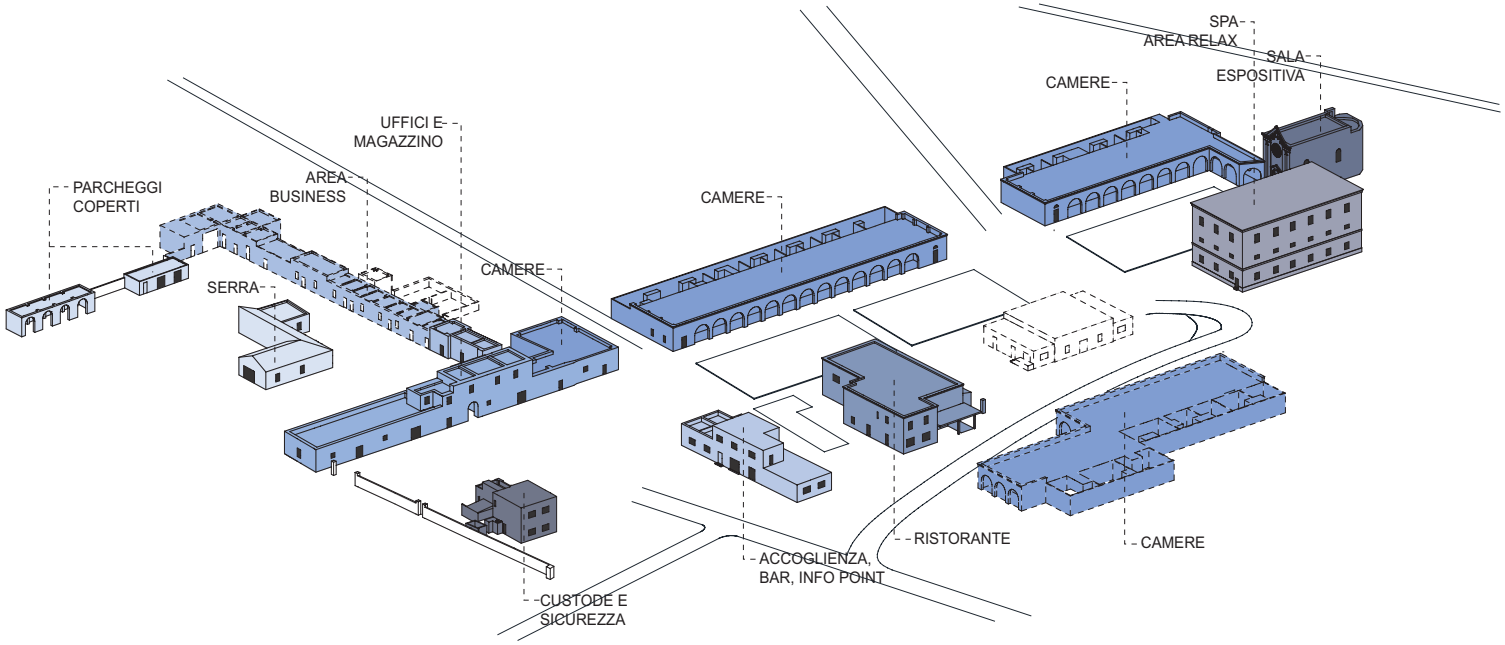
Per Expedia, agenzia leader dei viaggi online, per il periodo da Gennaio a Maggio crescono tutti gli indicatori del settore turistico pugliese: 1,7milioni di dollari derivanti dalle prenotazioni alberghiere (+23,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente) e 1,5 milioni derivanti dall'acquisto di biglietti aerei con destinazione Puglia (+5,1% sul 2018), per un totale di 3,2milioni di dollari ben il 14% in più rispetto all'anno precedente. Incrementa anche il dato sugli acquisti dei biglietti aereo (+4,4%), con buone performance soprattutto da Stati Uniti e Regno Unito. Dato confermato anche dall'ISTAT che registra un +10% degli Arrivi negli aeroporti di Bari e Brindisi.

Come detto nel paragrafo III.1.2. in Puglia sta crescendo un altro tipo di turismo, non solo più balneare. Si è alzata l'offerta di percorsi culturali, naturali ed enogastronomici, che il viaggiatori stranieri prediligono per far visita ai Borghi storici e i paesaggi naturali che fanno conoscere la cultura e le tradizioni della terra.

Lo conferma anche l'indagine condotta dagli economisti dell'Università Ca' Foscari di Venezia che hanno intervistato in profondità 400 turisti che hanno trascorso un soggiorno in Puglia. Sono sempre meno coloro che scelgono la Puglia per il mare (dal 67% del 2016 al 50% del 2018) mentre aumenta la quota di coloro che optano per un soggiorno itinerante rivolto alla ricerca dei borghi e delle vie del gusto[33].

33 L'andamento del turismo in Puglia: economia in crescita anche nel 2019; Agenzia Regionale del Turismo Pugliapromozione

4.1.3 IPOTESI DI PROGETTO: IL RESORT, DESTINAZIONI D'USO



Come detto nei paragrafi precedenti la prima ipostesi di progetto pensata per il borgo di Monteruga è di trasformarla in un azienda di tipo ricettiva. Un hotel o resort di lusso, sulla falsa riga dei resort nati nella costa adriatica.

Il pregio storico del borgo è ancora più apprezzabile, e fa "gola" verso un certo tipo di turismo in cerca proprio delle tradizioni e delle cultura di una popolazione oramai perduta.

Proprio in questo senso nella piccola cappella di Sant'Antonio Abate è stato ritenuto opportuno inserire parte della memoria storica del luogo, tramite una esposizione di foto che raccontino cosa era e come si viveva un tempo la

vecchia masseria.

I vecchi appartamenti dei contadini manterranno la loro funzione originaria, saranno infatti le suite e gli appartamenti dedicati agli ospiti del borgo.

Gli spazi che prima facevano parte dell'effettivo corpo masserizio, invece, cambieranno la loro funzione, diventando il polo business del resort, con stanze dedicate a lezioni o formazione, due stanze per incontri e una sala adibita ad atrio per conferenze. Spazi dedicati per il lavoro, pensati anche per la vicina pista Porche.

Il vecchio corpo di fabbrica dell'elaiopolio[34], fabbricato che diversamente dagli altri si presenta con un elevato degrado, verrà demolito, la mancanza di porte e finestre hanno velocizzato il processo di crescita di vegetazione all'interno del locale. Demolizione pensata proprio per contenere i costi di una conservazione che avrebbe inciso notevolmente nei costi di recupero.

L'ex enopolio, invece, è indicato a diventare il ristorante del borgo, grazie al suo grande spazio dove potrebbe inserirsi la sala e le altre stanze adatte per la cucina. Ristorante che fa parte del polo dedicato all'accoglienza insieme alla ex scuola, che prenderà la funzione di centro accoglienza ospiti con la sua hall, l'info point e il bar.

Resort anche pensato per chi ha bisogno di rilassarsi, infatti il vecchio edificio del tabacchificio diventerà una SPA, con piscina riscaldata interna, sauna, bagno turco, e saletta relax con balcone che si affaccia sul piazzale del borgo e sulle piscine all'aperto adiacenti per il periodo estivo.

Altra costruzione di degrado molto elevato è quello dedicato agli appartamenti del braccianti di fronte all'ex enopolio e elaiopolio, che tra l'altro è quello di più postuma costruzione rispetto agli altri corpi, in aggiunta ai precedenti appar-

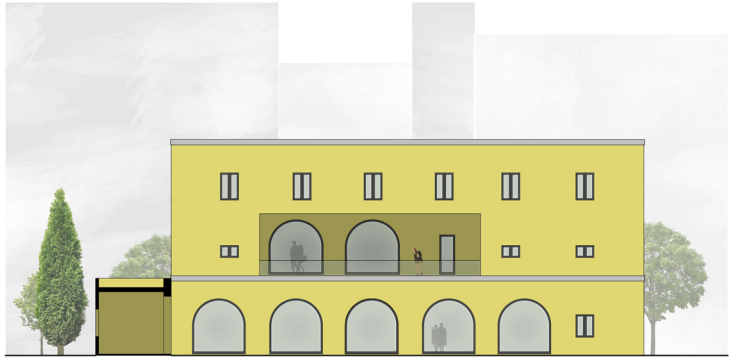
34 Stabilimento devo viene prodotto, e talora lavorato e venduto, l'olio di oliva.

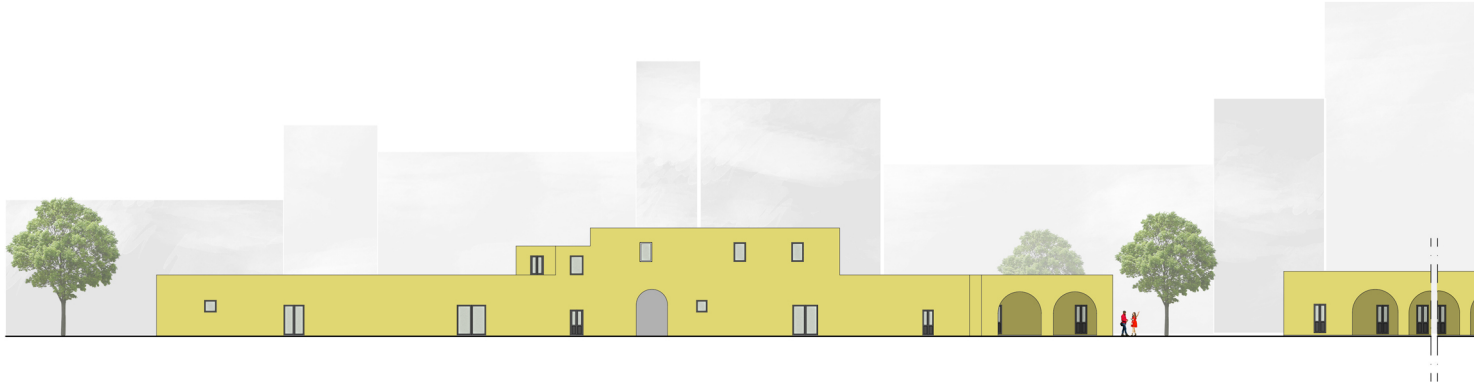
tamenti - situati nel cuore della vita sociale del borgo, vicino alla chiesa. Degrado che su questa struttura è più sentito, in quanto è crollato il solaio in tre punti del porticato e anche i solai di un appartamento. Constatata la struttura pericolante e ormai fortemente degradata, si è deciso di eliminare la vecchia struttura e impiantare un fabbricato di nuova costruzione dove si va a lasciare la vecchia destinazione d'uso. Saranno costruite nuove camere per gli ospiti del resort con la stessa conformazione esterna ma in chiave moderna.

Resta immutato la casetta del custode, unico edificio ancora in funzione e tenuto in buono stato.

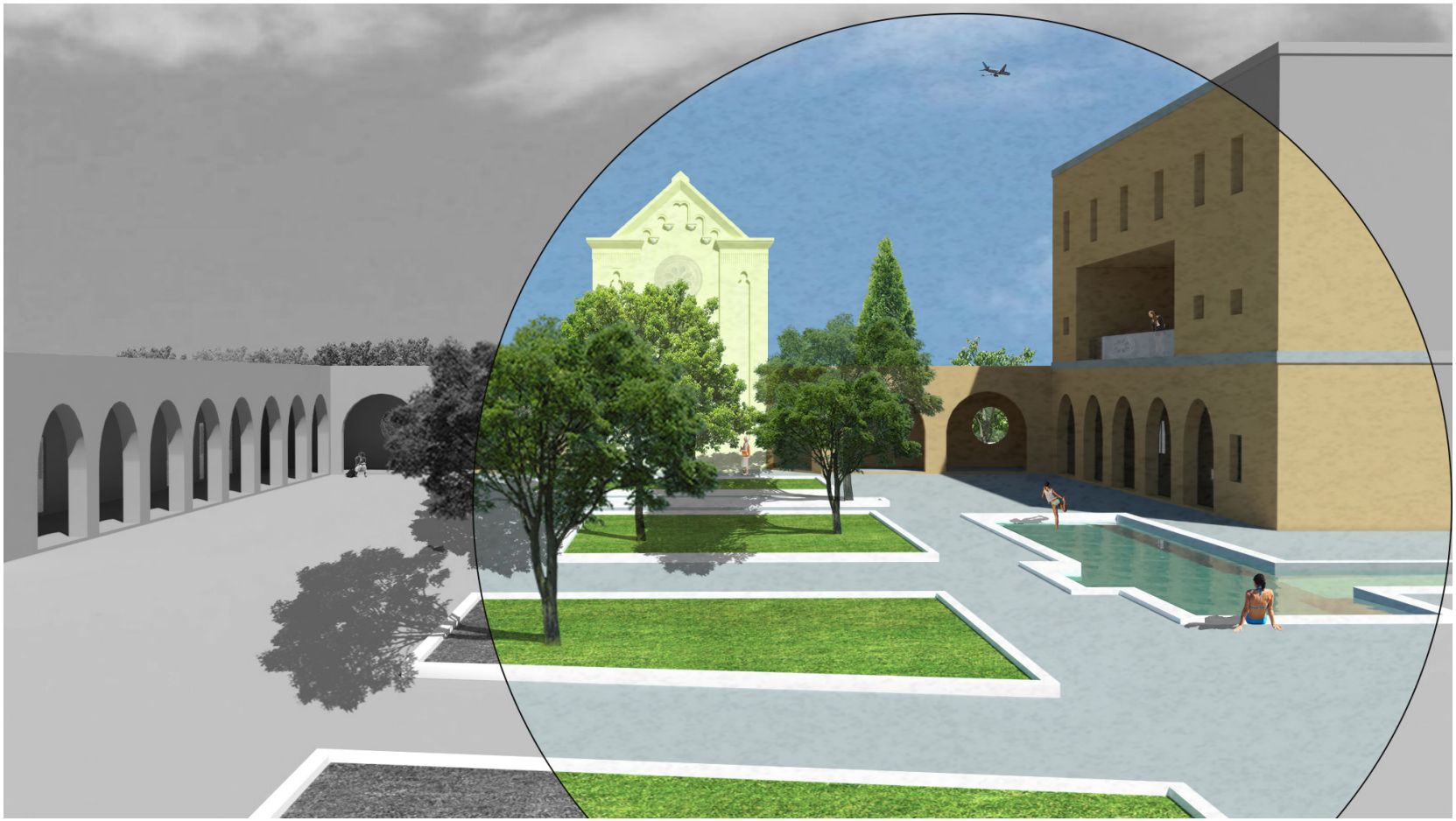
Nel progetto verranno incluse opere di miglioramento tecnologico e sostenibili, quali il sistema di raffrescamento e riscaldamento geotermico, giustificato dall'ubicazione della masseria, isolato dai centri urbanizzati, il che permetterebbe la cantierizzazione del sistema. Il fabbisogno energetico verrà colmato dai pannelli fotovoltaici inseriti sui tetti delle strutture esistenti e integrate nelle nuove costruzioni. Inoltre ci sarà una vasca di raccolta delle acque reflue che verranno depurate e serviranno tutto il complesso edilizio.

SCALA 1:1000





SCALA 1:1000



4.2 AZIENDA AGRICOLA

La seconda proposta di progetto riguarda la riattivazione di ciò che una volta era il borgo, letto in chiave moderna. Mettere i nuovo in funzione l'azienda agricola di monteruga viene incontro sia ad un imprenditore che vuole investire sia al bisogno di abbassare l'età media del settore.

Nell'analisi SWOT, silupata in precedenza, sono state tenute in considerazione tutte le govenance del territorio, come per esempio il Programma di Sviluppo Rurale (PSR) su questo tema speciico.

Il PSR è lo strumento che più consente a chi vuole investire, di avere degli incentivi o dei finanziamenti, anche a fondo perduto, per avere la possibilità di mettere in moto un vecchio stabilimento e mettere in moto l'economia della povincia.

Ma andiamo a vedere più nello specifico le governance citate nella SWOT che ci aiutano nella realizzazione del secondo scenario.

4.2.1 PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)

Il PPTR della Regione Puglia è stato adottato con DGR n.1435 del 2 Agosto 2013 e approvato con DGR n.176 del 16 Febbraio 2015.

Il PPTR disciplina il territorio e i paesaggi dell'intera regione Puglia, includendo tutte le aree, anche quelle degradate e non solo le aree di pregio, fornendo delle linee guida per la conservazione, il recupero e la valorizzazione del territorio, con 5 obiettivi generali:

– favorire lo sviluppo locale autosostenibili.

– valorizzare le risorse del territorio.

– sviluppare l'autosufficenza energetica locale.

– finalizzare strutture di mobilità, comunicazione e logistica.

– sviluppare il turismo sostenibile.

Gli obietivi hanno portato alla formazione di scenari strategici, dove vengono descritte le linee guida da seguire per il compimento del PPTR e le nue norme tecniche d'attuazione.

Uno degli scenari strategici per l'attuazione degli obiettivi è il "patto città-campagna" che descrive le linee guide per il futuro assetto paesaggistico regionale. Patto che si prepone l'obiettivo di restituire qualità ambientale e paesaggistica a entrambi i territori (città e campagna), superando un processo degenerativo che ha visto nell'urbanizzazione della campagna, la crescita del degrado di entrambi gli ambienti di vita.

4.2.2 PATTO CITTÀ CAMPAGNA

Nell'analisi SWOT il patto città-campagna[35] entra in gioco nel tema enogastronomico, con l'opportunità di favorire attività agroturistiche in luoghi rurali.

Il patto vuole prima di tutto che si restituisca qualità ambientale e paesaggistica a i territori rurali restituendo loro specificità e proprietà di funzioni, superando il doppio processo degenerativo dell'urbanizzazione della campagna e dell'abbandono dell'agricoltura.

Le principali finalità del patto sono tre: sostenere l'agricoltura, migliorare la qualità urbana, costruire un nuovo paesaggio tra la città e la campagna.

Il primo e il terzo punto ci vengono incontro, in quanto il primo si pone l'obiettivo di: sostenere e rafforzare la forte tradizione agricola e rurale della Puglia ancora presente nella memoria collettiva; di sostenere la multifunzionalità agricola e i suoi servizi agro-urbani e agro ambientali; di valorizzare il patrimonio rurale e monumentale presente nelle aree periurbane inserendolo come potenziale delle aree periferiche e integrandolo alle attività urbane.

Mentre la terza finalità ha come obiettivo quello di: fare della campagna un contesto attivo di vita preservando l'attività agricola e sostenendo la società rurale.

I sopracitati obiettivi sono perfettamente funzionali alla riattivazione della masseria di Monteruga, in quanto rafforzerebbe la forte tradizione agricola valorizzando il patrimonio già esistente preservandone le specificità e le funzioni dell'attività agricola.

Per i territori come quelli di Monteruga il patto città campagna offre anche dei criteri per la progettualità. Il borgo di Monteruga si inserisce in quello che nel patto viene chiamato "parco agricolo multifunzionale"[36], i criteri orientativi,

35 PPTR, Piano Strategico 4, linee guida per il patto città-campagna, riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane.

36 I parchi agricoli sono territori agro-urbani o agro-ambientali che propongono forme di agricoltura di prossimità che

inerenti al nostro percorso, da seguire sono:

– proporre forme di agricoltura innovativa di prossimità che associno alle attività agricole tradizionali le esternalità dell'agricoltura multifunzionale e l'attivazione di sistemi economici locali;

– Produrre agricoltura di qualità e prodotti di nicchia delle catene slow food con marchio ambientale;

– Prevedere ricadute in termini di qualità del paesaggio, fruibilità dello spazio rurale, valorizzazione dell'edilizia rurale diffusa e monumentale;[37]

Grazie alle linee guida del patto si è in grado di funzionalità a distretti rurali in stato di abbandono, linee guida che calzano alla perfezione con il tema di Monteruga, e che possono riportare in funzione la destinazione d'uso originaria aumentandone la produttività.

alle attività agricole associano le esternalità dell'agricoltura multifunzionale. Essa è in grado di produrre, oltre ad agricoltura di qualità, ricadute in termini di salvaguardia idrogeologica, qualità del paesaggio, incremento della biodiversità e chiusura locale dei cicli, fruibilità dello spazio rurale, valorizzazione dell'edilizia rurale diffusa e monumentale, attivazione di sistemi economici locali. Il parco agricolo è portatore di nuovi valori ecologici, sociali, culturali e simbolici.

37 PPTR, Lo Scenario Strategico, Line guida per il Patto Città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane http://paesaggio.regione.puglia.it/PPTR_2015/4_Lo%20scenario%20strategico/4.4_Linee%20guida/4.4.3_Patto%20citta%27%20campagna.pdf

4.2.3 PROGRAMMA DI SVILUPPO RURALE 2014-2020 (PSR)

Il Programma di Sviluppo Rurale (PSR) è il principale strumento di programmazione e di finanziamento del sistema agricolo ed agroalimentare pugliese.

Il PSR determina delle strategie d'intervento con lo scopo di equilibrare l'economia delle comunità rurali, attraverso lo sviluppo delle risorse e creazione di nuovi posti di lavoro.

Il programma si divide in tre parti, la prima parte definisce gli obiettivi del programma da cui obiettivi scaturiscono 6 priorità che producono 20 misure di intervento, che a loro volta sono articolate in sottomisure.

Nella SWOT, sia a scala regionale che a scala più specifica nell'area di studio, sono state prese in considerazione le priorità del PSR per la stesura dell'analisi. La priorità 1 e la priorità 2 risultano importanti per le nostre previsioni di progetto.

Priorità 1: Trasferimento di conoscenze e innovazione in agricoltura.

Priorità 2: Competitività nel settore agricolo e vitalità delle aziende.

La prima priorità stimola l'innovazione e la base di conoscenze in aree rurali, incoraggiando l'apprendimento e la formazione professionale. Le misure con quali attuare questo tema sono la misura 1 e la misura 2.

La misura 1 promuove azioni per soddisfare specifiche esigenze del settore agricolo, riguardanti l'acquisizione di competenze e conoscenze tecniche e gestionali, la diffusione di innovazioni nei vari ambiti aziendali e il trasferimento delle conoscenze dal sistema della ricerca e della sperimentazione alle imprese.

La misura 2, invece, rinsalda i nessi fra agricoltura, produzione alimentare e silvicoltura, da un lato, e ricerca e innovazione, dall'altro. Gli obiettivi sono: migliorare la gestione e le prestazioni ambientali; promuovere la presenza di nuove figure professionali in grado di far incontrare la domanda con l'offerta di innovazione;

favorire il dialogo tra gli attori del sistema; agevolare i processi di trasferimento tecnologico sul territorio.

La priorità 2 porta a incoraggiare la ristrutturazione di aziende con problemi strutturale (il chè calza a pennello con Monteruga) favorendo un ricambio generazionale.

Le misura con le quali attuare tale priorità sono la misura 4 e la misura 6.

La misura 4, dal titolo “Investimenti in immobilizzazioni materiali”, sostiene il miglioramento delle prestazioni economiche ed ambientali delle imprese agricole e di trasformazione e commercializzazione del settore agroalimentare attraverso la ristrutturazione e l’ammodernamento delle aziende agricole al fine di aumentare la competitività sui mercati locali, nazionali ed internazionali.

La misura 6 sostiene il ricambio generazionale mediante ingresso di agricoltori adeguatamente qualificati; favorisce la ristrutturazione e l’ammodernamento delle aziende agricole al fine di aumentare la competitività sui mercati locali, nazionali ed internazionali anche mediante la diversificazione aziendale in attività extra-agricole; favorisce la diversificazione delle fonti di reddito dell’impresa agricola e della sua famiglia, attraverso lo sviluppo di attività che riguardano l’ospitalità agrituristica, la fornitura di servizi socio-sanitari, educativi, ricreativi e didattici.

Minimo comun denominatore tra le priorità e le misure che esse adottano è la base sulla acquisizione di competenze e di un nuovo tipo di imprenditore agricolo, volto anche a ringiovanire il settore anche tramite le nuove tecnologie e conoscenze.

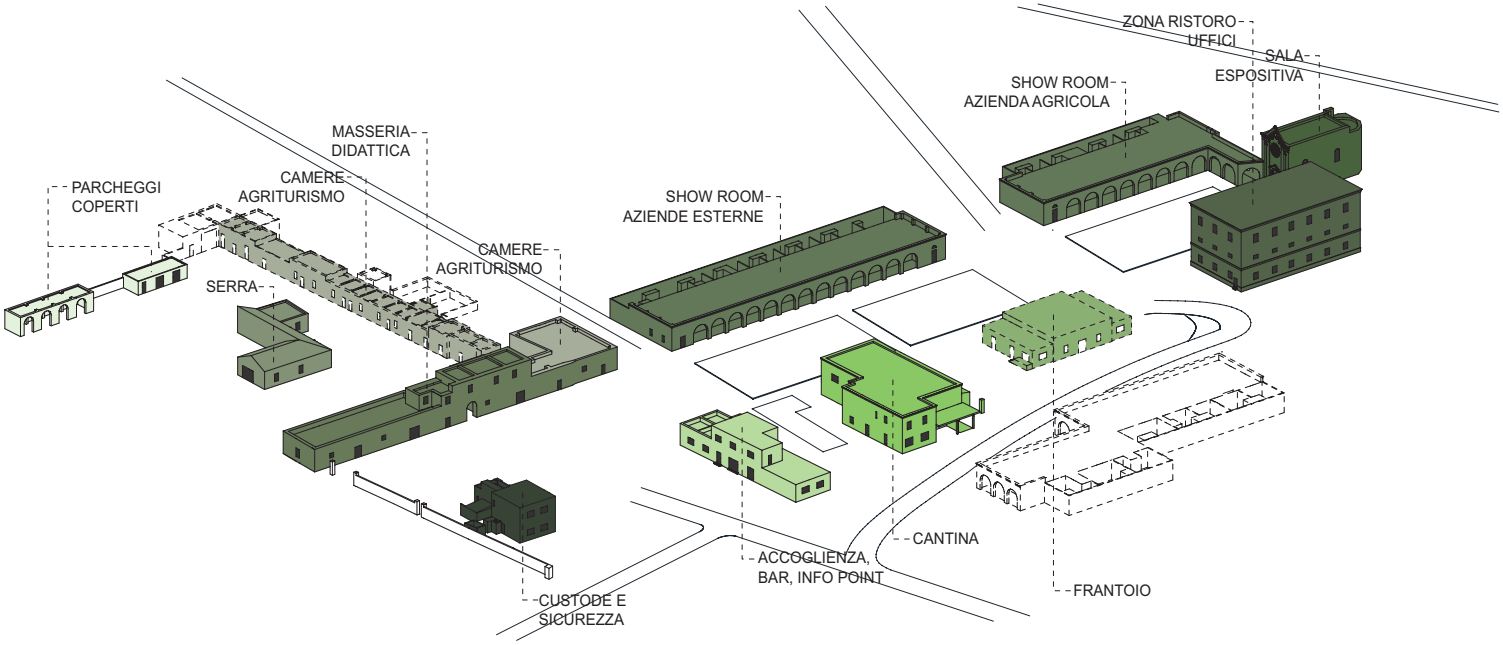
Proprio le misure sulla base di quanto descritto possono portare i finanziamenti che servono per riportare alla luce la vecchia masseria di Monteruga. Oltre a i finanziamenti che potrebbero pervenire dal programma regionale, la

stessa Regione mette al servizio dell'imprenditorialità giovanile un altro servizio di finanziamento a fondo perduto, il NIDI (Nuove Iniziative D'Impresa).

Attraverso NIDI la Regione sostiene le microimprese di nuova costituzione con un contributo a fondo perduto e un prestito rimborsabile. L'obiettivo di Nidi è quello di agevolare l'autoimpiego di persone con difficoltà di accesso al mondo del lavoro.

Anche questo servizio di finanziamento predilige il ricambio generazionale e un tipo di attività innovativa: può usufruire del finanziamento chi ha un'età compresa tra i 18 e i 35 anni; deve intendere di avviare una nuova attività e non ha ancora costituito l'impresa; ha costituito da non più di 6 mesi una società che si configuri come passaggio generazionale.

4.2.4 IPOTESI DI PROGETTO: L'AZIENDA AGRICOLA, DESTINAZIONI D'USO



Sulla scia di quanto scritto, con l'aiuto economico della Regione Puglia, attuando quello che prevedono i programmi di governance del territorio si può riuscire a far riemergere dal dimenticatoio il borgo di Monteruga.

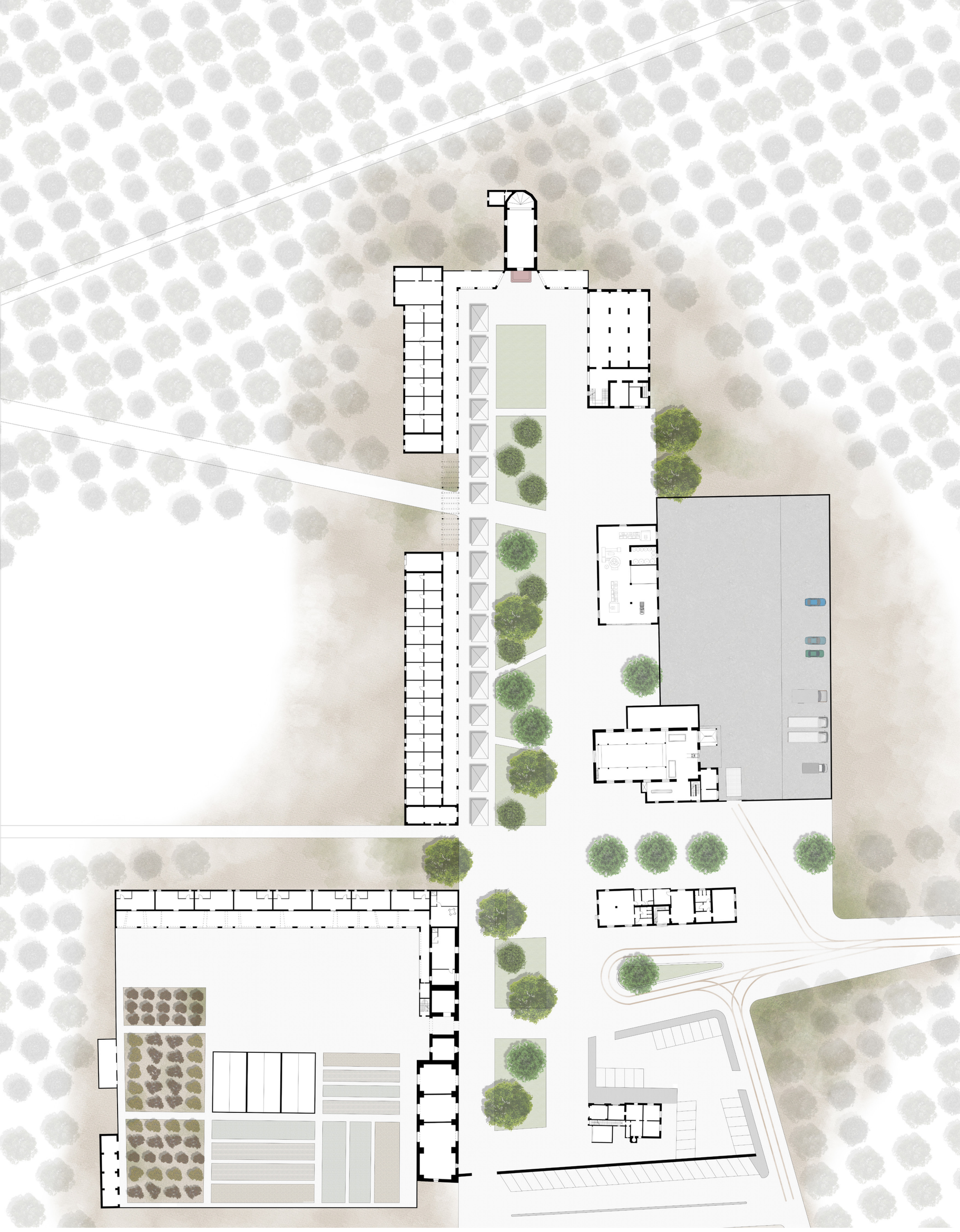
Andando a sfruttare al meglio le varie indicazioni si può avviare uno scenario che si basa sulla riattivazione delle vecchie funzioni del Borgo, ma con una visione più contemporanea. Per capire al meglio come migliorare il borgo, andiamo a vedere come rifunzionalizzare l'intera struttura.

Il vecchio "enopolio" data la sua integrità strutturale e il degrado relativamente contenuto può

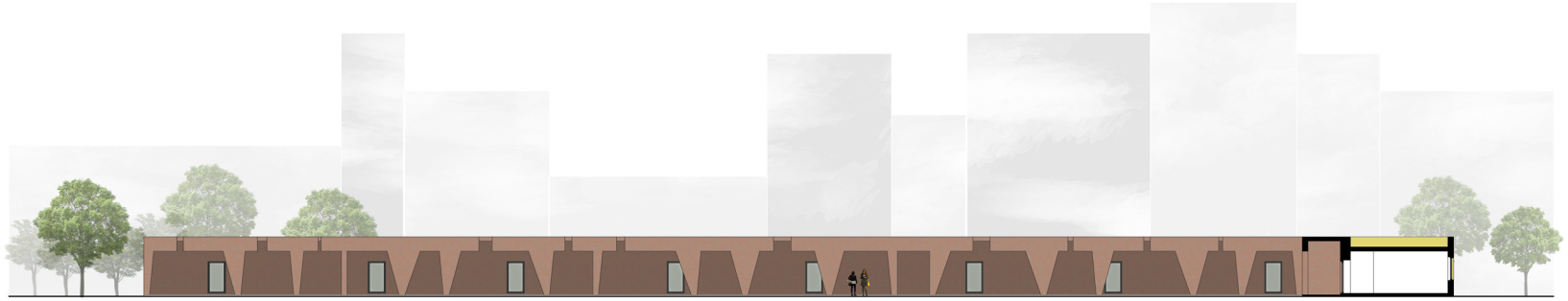
riprendere la sua vecchia funzione di produzione di vino, mentre “l’elaliopolio” o frantoio dato il suo elevato degrado e la presenza di vegetazione all’interno dell’edificato ha bisogno di evidenti interventi di bonifica e restrutturazione, la soluzione migliore sarebbe di ricostruirlo ex-novo implemetando le tecniche innovative per un frantoio moderno e un architettura sostenibile, rispettando anche se si tratta di un ambiente di lavoro, il contesto architettonico nel quale si trova. Stesso discorso vale per le vecchie case coloniche, di fronte ai poli agricoli, con una nuova struttura sarà possibile allestire una zona espositiva che non faccia dimenticare il passato della masseria di Monteruga, una zona eventi e un garden, una serra giardino dove prima erano situati proprio gli orticelli delle case coloniche.

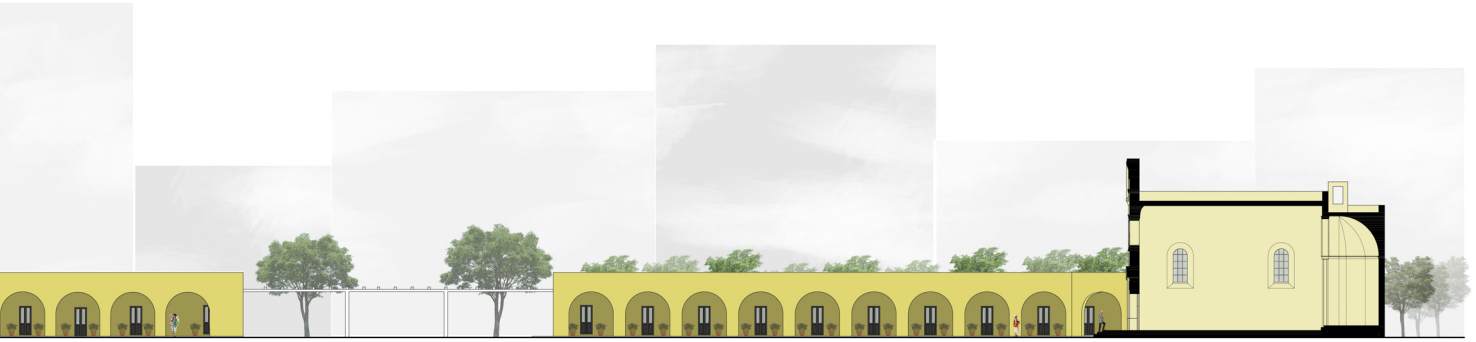
Altra zona che in parte non perde la propria funzione è quella costituita dalle stecche le stecche dove era situata la masseria, che ora sarà trasformata in una masseria didattica con agriturismo annesso, come auspicato nelle indicazioni del patto città-campagna che prevede dei parchi agricoli multifunzionali, dotando il vecchio borgo di servizi agrituristici. Rimesse per i mezzi e casa del custode rimangono invariate come funzioni.

Le vecchie case coloniche situate di fronte la “piazza” centrale saranno dedicate a Show room dei prodotti delle azienda agricola e dei produttori esterni che usufruiranno del frantoio e della cantina, e degustazione degli stessi prodotti da parte dei visitatori o acquirenti o dei produttori stessi. La cappella di Sant’Antonio Abate diventerà una sala espositiva della azienda, mentre gli uffici direzionali saranno situati nell’edificio ex tabacchificio dove al piano terreno dello stesso verrà adibito un punto ristoro per gli ospiti e i lavoratori del sito.



SCALA 1:1000





4.2.5 IL FUTURO NELL'AZIENDA

Azienda agricola ma anche multifunzionale. Oltre ai già citati fabbricati per la produzione di olio e vino, la borgata si compone di un agriturismo con parte di masseria didattica. Tale agriturismo può ospitare sia visitatori che anche scuole nei periodi scolastici o nelle summer school proprio per imparare la vita contadina e impartire le vecchie tradizioni, e anche istruirli sulla produzione dei prodotti agricoli. Grazie a gli show room e le cucine è possibile poi testare i prodotti del territorio e scegliere anche cosa mangiare nel giro di degustazione.

Prodotti che non sono solo quelli della azienda agricola ma anche di altri proprietari di terreni agricoli che scelgono Monteruga come azienda per la traformazione del loro prodotto e per la rivendita. Quindi non solo luogo di produzione ma anche di merchandising.

Monteruga nel suo nuovo assetto ha la capacità anche di ospitare eventi in un luogo dall'architettura innovativa e accattivante e inserirsi nelle strade dell'olio e del vino e nel circuito sagre ed eventi presenti in tutto il territorio soprattutto nei periodi estivi.

Un'azienda che mira a diventare un tutt'uno con la società.

CAPITOLO 5

RAGIONAMENTI DI FATTIBILITA' ECONOMICA

5.1 ANALISI FINANZIARIA DCF

Al fine di stabilire quale progetto, dal punto di vista economico, sia realizzabile e sostenibile, ci si avvale di uno studio di fattibilità economico-finanziaria.

Lo strumento che ci permette di effettuare le nostre valutazioni preventive sui progetti è l'analisi costi ricavi, semplicemente chiamata DCF (discounted cash flow).

La DCF prevede l'impatto finanziario di un investimento, o progetto, e la sua capacità di creare un capitale nel tempo.

Quando si parla di investimento si deve anche tenere conto di un rischio, incertezza, che è dato dalla quantità di capitale movimentato, se alto è il rischio, più alte sono le possibilità di guadagno o di perdita.

Il nostro strumento è l'unico in grado di anticipare l'effetto del movimento di capitale in archi temporali molto ampi, considerando anche l'incertezza.

Gli investimenti immobiliari possono essere analizzati e confrontati con opportunità finanziarie alternative, quello che cambia è il rischio dell'investimento e il rendimento.

La buona decisione di un investimento è data da due indicatori di redditività:

- Valore Attuale Netto (VAN) - Net Present Value (NPV).
- Tasso Interno di Rendimento (TIR) - Internal Rate of Revenue (IRR).

Per definizione il VAN è la somma attualizzata dei flussi di cassa che permette di valutare, al momento iniziale, L'incremento di ricchezza che l'investitore realizza grazie all'investimento. Perché le condizioni di fattibilità siano rispettate il VAN dev'essere positivo, le entrate devono essere maggiori delle spese totali.

Il TIR è quel tasso di sconto che rende nullo il VAN, ovvero il tasso massimo che l'imprenditore potrebbe accettare prima di incorrere in

perdite. Per poter confermare la condizione di fattibilità del progetto, il TIR, deve essere maggiore del tasso di sconto globale effettivamente utilizzato per operare lo sconto finanziario. A differenza del VAN, il TIR è slegato dalla dimensione del progetto ed è una regola fondamentale per la decisione sull'investimento.

Dopo la breve introduzione dell'analisi costi-ricavi, i passi successivi da seguire sono due:

- Costruire un flusso di cassa, con voci di costo e di ricavo, e la loro distribuzione nel tempo.
- Analizzare il flusso di cassa , e capire se è sostenibile economicamente, applicando gli indicatori di redditività, il VAN e il TIR.

5.2 RESORT

5.2.1 STIMA DEI COSTI DI RECUPERO EDILIZIO E NUOVA COSTRUZIONE

Avendo già preventivato l'aquisto dell'area di intervento, con un costo unitario che tiene conto del valore di mercato di beni immobili simili al nostro borgo.

Edificio ex maserizio a Otranto	**227 €/mq**
Azienda agricola a Nardò	**190 €/mq**
Ex azienda agricola a Galatone	**180 €/mq**
Masseria Saccovegna a Lecce	**234 €/mq**
Ex azienda agricola a Manduria	**266 €/mq**
COSTO UNITARIO	**219 €/mq**

Attraverso la Stima sintetica monoparametrica si risale al costo unitario del terreno che è di 219 €/mq. Simulando un eventuale compravendita con trattativa nella anzlisi costi ricavi arrotonderemo per difetto il costo del terreno a 200 €/mq.

Si è proceduto, dunque, a stilare un computo metrico preliminare, che funge da passaggio integrativo alla fase progettuale. Ogni passaggio progettuale deve avere un valore in termini monetario al fine da poter stimare quale potrebbe essere la richiesta economica per le opere edili.

Per attuare tale pratica si è avvalsi dell'ausilio del Prezziario della Regione Puglia[38]

si catalogano e si ordinano temporalmente le scelte progettuali e i lavori da apportare come la demolizione delle porzioni di fabbricato fatiscenti o dell'intero corpo di fabbrica da demolire, dei consolidamenti e recupero delle componenti in stato di degrado o ammalorate e il conteggio delle nuove costruzioni da aggiungere al computo cosi da avere un cronoprogramma preliminare.

Si otterrà cosi, un risultato parziale della stima dei costi globali che andranno a influire all'attuazione degli interventi necessari al recupero e ristrutturazione architettonica.

38 Listino Prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Puglia, Anno 2019

COSTI DI RECUPERO EDILIZIO DA PAG. 132

5.2.2 ANALISI COSTI-RICAVI (DCF)

Avendo, come precedentemente detto, fissato già un costo parametrico per l'acquisto dell'intera area (pari a 200 €/mq), c'è bisogno di creare un arco temporale per poi distribuire le voci di costo stilate nel computo metrico.

Oltre le voci riguardanti i costi di costruzione ci sono da aggiungere i costi di gestione dell'area, alla fine del processo costruttivo, che porteranno avanti l'attività turistica.

Nella gestione si è tenuto conto del personale del bar, del ristorante (sala e cucina),della SPA (accoglienza e personale quaificato) e quella della gestione dell'intero resort comprese le camere. Ogni costo si rifà agli stipendi al lordo di ogni singola attività lavorativa.

L'arco temporale preso in considerazione è relativo a sedici anni. In questi sedici anni, quattro sono dedicati alla costruzione e ristrutturazione del Borgo, mentre i restanti sono dedicati alla gestione dell'attività.

La gestione delle spese, nonche delle entrate come vedremo successivamente, è annuale, questa unità temporale rappresenta i tempi necessari entro quanto si ha l'esborso o un'entrata di denaro.

DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS

COSTI:			quantità	costo parametrico	*Totale*	*%*	I Anno	II Anno	III Anno	IV anno	V Anno	VI Anno	VII Anno	VIII Anno	IX Anno	X Anno	XI Anno	XII Anno	XIII Anno	XIV Anno	XV Anno	XVI Anno	
							100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Costo acquisizione area fabbricabile		mq (slp)	5.208	**200**	1.041.600	25,2%	1.041.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.041.600
							10%	*40%*	*40%*	*10%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
spese tecniche		**8%**	su costi costruzione		209.119	5,1%	20.912	83.647	83.647	20.912	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	209.119
							50%	*50%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
oneri urbanizz. 1° - residenza	*scomputo*	mc	0	**22,55**	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
oneri urbanizz. 1° - terziario - commerciale	*scomputo*	mq	1.125	**165,65**	186.356	4,5%	93.178	93.178	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186.356
oneri urbanizz. 2° - residenza		mc	0	**24,54**	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
oneri urbanizz. 2° - terziario - commerciale		mq	1.125	**30,38**	34.178	0,8%	17.089	17.089	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34.178
							50%	*50%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
contributi sul costo di costruzione - terziario - comm.			**5%**	costo effettivo	1.170	0,0%	585	585	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.170
Totale					**1.472.422**	**35,6%**	**1.173.364**	**194.499**	**83.647**	**20.912**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.472.422**

COSTI COSTRUZIONE:		quantità	costo parametrico			I Anno	II Anno	III Anno	IV anno	V Anno	VI Anno	VII Anno	VIII Anno	IX Anno	X Anno	XI Anno	XII Anno	XIII Anno	XIV Anno	XV Anno	XVI Anno	
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Ponteggi	cad	**46**	**8,34**	384	0,0%	384	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	384
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Tavolato per ponteggi con parapetto	mq	**1.256**	**28,00**	35.159	0,8%	35.159	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.159
						50%	*50%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Parcheggi	mq	**617**	**80,00**	49.360	1,2%	24.680	24.680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49.360
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Demolizione frantoio	mc	**220**	**26,25**	5.775	0,1%	5.775	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.775
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**340**	**2,20**	748	0,0%	748	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	748
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Demolizione appartamenti	mc	**522**	**26,25**	13.703	0,3%	13.703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.703
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**385**	**2,20**	847	0,0%	847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	847
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**560**	**57,70**	32.312	0,8%	32.312	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32.312
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**37**	**18,90**	699	0,0%	699	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	699
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Restauro	mq	**136**	**94,50**	12.852	0,3%	12.852	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.852
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Restauro: deumidificazione	mq	**566**	**48,00**	27.168	0,7%	27.168	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27.168
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**171**	**55,00**	9.405	0,2%	9.405	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.405
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**350**	**51,50**	18.025	0,4%	18.025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18.025
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**800**	**42,50**	34.000	0,8%	34.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34.000
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**270**	**52,50**	14.175	0,3%	14.175	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.175
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Restauro: consolidamento pareti	mq	**3934**	**72,50**	285.215	6,9%	0	285.215	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	285.215
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Resauro: consolidamento volte	mq	**994**	**32,00**	31.808	0,8%	0	31.808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.808
Resort- nuovi appartamenti:																						
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Sottofondo- igloo	mq	**1.125**	**20,80**	23.400	0,6%	0	23.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.400
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Sottofondo- massetto	mq	**1.125**	**18,32**	20.610	0,5%	0	20.610	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.610
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Pilastri	mc	**37**	**143,17**	5.314	0,1%	0	5.314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.314
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
solaio	mq	**1.125**	**89,80**	101.025	2,4%	0	101.025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101.025
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Muratura esterna	mq	**598**	**94,50**	56.464	1,4%	0	56.464	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56.464
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Pareti divisorie interne	mq	**883**	**40,10**	35.416	0,9%	0	35.416	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.416
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Tramezzi	mq	**452**	**33,60**	15.187	0,4%	0	0	15.187	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.187
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Tamponamento	mq	**598**	**94,50**	56.464	1,4%	0	56.464	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56.464
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Isolanti	mq	**1.755**	**20,50**	35.983	0,9%	35.983	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.983
						50%	*50%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Isolante tetti	mq	**4.944**	**35,91**	177.539	4,3%	88.770	88.770	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177.539
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Pavimentazione nuova	mq	**1.886**	**41,60**	78.458	1,9%	0	0	78.458	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78.458
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Recupero pavimentazione esistente	mq	**1.849**	**27,30**	50.478	1,2%	0	0	50.478	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.478
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Intonaco esterno	mq	**1.780**	**22,50**	40.046	1,0%	0	0	40.046	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.046
						60%	*40%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Intonaco interno	mq	**3.211**	**16,00**	51.378	1,2%	30.827	20.551	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51.378
						60%	*40%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Tinteggiatura	mq	**3.211**	**12,70**	40.781	1,0%	24.469	16.312	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.781

						0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Porte interne	mq	**179**	**163,30**	29.149	0,7%	0	0	29.149	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.149
						0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Maniglie	cad	**85**	**15,85**	1.347	0,0%	0	0	1.347	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.347
						0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Porte esterne	mq	**37**	**220,50**	8.256	0,2%	0	0	8.256	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.256
						0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Serrature	cad	**13**	**26,95**	350	0,0%	0	0	350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350
						0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Porte-finestre	mq	**227**	**361,20**	82.014	2,0%	0	0	82.014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82.014
						0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Finestre	mq	**98**	**324,45**	31.796	0,8%	0	0	31.796	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.796
						0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Recupero serramenti esistenti	mq	**94**	**271,40**	25.403	0,6%	0	0	25.403	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.403
						0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Impianto geoternico	cad.	**10**	**12.200,00**	122.000	2,9%	0	0	61.000	61.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	122.000
						25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Impianto elettrico	%	**0,10**	**2.376.348,00**	237.635	5,7%	59.409	59.409	59.409	59.409	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	237.635
Interventi aree esterne:																						0
						0%	50%	50%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Verde	mq	**2.357**	**6,07**	14.307	0,3%	0	7.153	7.153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.307
						0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	1300%
Manutenzione verde	mq	**2.357**	**0,35**	825	0,0%	0	0	0	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	825	10.724
						0%	50%	50%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Impianto d'irrigazione	cad	**91**	**59,35**	5.401	0,1%	0	2.700	2.700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.401
						0%	0%	100%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Ghiaietta resort	mc	**482**	**31,05**	14.957	0,4%	0	0	14.957	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.957
						0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Scavo piscina	mq	**272**	**9,15**	2.489	0,1%	0	0	0	2.489	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.489
						0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Rivestimento fondo	mq	**272**	**53,00**	14.416	0,3%	0	0	0	14.416	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.416
						0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Impianto di filtrazione	cad	**1**	**42.000,00**	42.000	1,0%	0	0	0	42.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42.000
						0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Vasca di compensazione	cad	**1**	**13.500,00**	13.500	0,3%	0	0	0	13.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.500
						0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Campo calcetto	mq	**1.270**	**65,68**	83.414	2,0%	0	0	0	83.414	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83.414
						0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Cordoli	m	**99**	**30,00**	2.979	0,1%	0	0	0	2.979	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.979
						0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Porte	cad	**2**	**950,00**	1.900	0,0%	0	0	0	1.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.900
						0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Campi da tennis	mq	**792**	**37,18**	29.447	0,7%	0	0	0	29.447	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.447
						0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Cordoli	m	**217**	**30,00**	6.522	0,2%	0	0	0	6.522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.522
						0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
traccia del campo	corpo	**3**	**800,00**	2.400	0,1%	0	0	0	2.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.400
COSTI GESTIONE:																						
						0%	0%	0%	30%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	1230%
Servizi Resort	cad	**10**	**20.800**	208.000	5,0%	0	0	0	62.400	208.000	208.000	208.000	208.000	208.000	208.000	208.000	208.000	208.000	208.000	208.000	208.000	2.558.400
						0%	0%	0%	30%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	1230%
Bar	cad	**6**	**20.800**	124.800	3,0%	0	0	0	37.440	124.800	124.800	124.800	124.800	124.800	124.800	124.800	124.800	124.800	124.800	124.800	124.800	1.535.040
						0%	0%	0%	30%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	1230%
Ristorazione	cad	**7**	**19.500**	136.500	3,3%	0	0	0	40.950	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	1.678.950
						0%	0%	0%	30%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	1230%
gestore ristorante	cad	**1**	**2.400**	2.400	0,1%	0	0	0	720	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	29.520
						0%	0%	0%	30%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	1230%
SPA	cad	**4**	**2.400**	9.600	0,2%	0	0	0	2.880	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	9.600	118.080
Totale				**2.613.983**	**63,2%**	**374.821**	**775.883**	**507.703**	**405.281**	**482.125**	**482.125**	**482.125**	**482.125**	**482.125**	**482.125**	**482.125**	**482.125**	**482.125**	**482.125**	**482.125**	**482.125**	**7.849.187**
SPESE GENERALI INTERVENTO:	**2%**	su costi costruzione		52.280	1,3%	5.228	5.228	5.228	5.228	5.228	5.228	5.228	5.228	5.228	5.228							52.280
SPESE COMMERCIALIZZAZIONE:	**0%**	su vendite		0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabella 1: DCF, ipotesi costi nel tempo

RICAVI:		quantità	prezzo	Totale	%	I Anno	II Anno	III Anno	IV Anno	V Anno	VI Anno	VII Anno	VIII Anno	IX Anno	X Anno	XI Anno	XII Anno	XIII Anno	XIV Anno	XV Anno	XVI Anno	
RICAVI RESORT	***60%***																					
						0%	*0%*	*0%*	*30%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*752%*
Terziario-Alberghiero	cad	40	**43.800**	1.051.200	78%	0	0	0	315.360	632.822	632.822	632.822	632.822	632.822	632.822	632.822	632.822	632.822	632.822	632.822	632.822	7.909.229
						0%	*0%*	*0%*	*0%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*722%*
SPA	n. giorni	365	**50**	10.950	0,8%	0	0	0	0	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592	6.592	79.103
						0%	*0%*	*0%*	*30%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*1230%*
Ristorante	Sett.	52	**9.000**	280.800	21%	0	0	0	84.240	280.800	280.800	280.800	280.800	280.800	280.800	280.800	280.800	280.800	280.800	280.800	280.800	3.453.840
Totale				**1.342.950**	**100%**	**0**	**0**	**0**	**399.600**	**920.214**	**920.214**	**920.214**	**920.214**	**920.214**	**920.214**	**920.214**	**920.214**	**920.214**	**920.214**	**920.214**	**920.214**	**11.442.172**

Tabella 2: DCF, ipotesi ricavi nel tempo

CONDIZIONI FINANZIAMENTO:	
Leva (%)	**45,0%**
Importo (€/000)	1.862.408
Anticipo a rimborso debito (%)	**70,0%**
EURIRS 5 anni (%)	**0,50%**
Spread (% / bps)	**2,0%**
Tasso Annuale (%)	2,50%
Tasso Semestrale (%)	1,2%

Piano Ammortamento	I Anno	II Anno	III Anno	IV Anno	V Anno	VI Anno	VII Anno	VIII Anno	IX Anno	X Anno	XI Anno	XII Anno	XIII Anno	XIV Anno	XV Anno	XVI Anno	
Debito inizio periodo	-	699.036	579.338	289.076	(350.672)	(961.754)	(1.386.595)	(1.811.436)	(2.236.277)	(2.661.119)	1.054.105	1.271.061	1.488.017	1.704.973	1.921.929	2.138.886	
Erogazione Finanziamento	699.036	439.025	268.460	194.139	219.309	219.309	219.309	219.309	219.309	219.309	216.956	216.956	216.956	216.956	216.956	216.956	4.218.250
Peso Dismissione	*0%*	*30%*	*30%*	*30%*	*10%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	100%
Rimborso Debito	-	(558.722)	(558.722)	(833.887)	(830.391)	(644.150)	(644.150)	(644.150)	(644.150)	3.495.914	-	-	-	-	-	-	-1.862.408
Debito fine periodo	699.036	579.338	289.076	(350.672)	(961.754)	(1.386.595)	(1.811.436)	(2.236.277)	(2.661.119)	1.054.105	1.271.061	1.488.017	1.704.973	1.921.929	2.138.886	2.355.842	
Oneri Finanziari	**8.684**	**7.197**	**3.591**	**(4.356)**	**(11.948)**	**(17.225)**	**(22.503)**	**(27.781)**	**(33.059)**	**13.095**	**15.790**	**18.485**	**21.181**	**23.876**	**26.571**	**29.266**	**50.864**
CASH FLOW LEVERED	**(863.061)**	**(1.102.505)**	**(890.432)**	**(667.212)**	**(166.273)**	**25.246**	**30.523**	**35.801**	**41.079**	**4.134.990**	**639.255**	**636.560**	**633.865**	**631.170**	**628.475**	**625.779**	

Tabella 3: DCF, piano di finanziamento

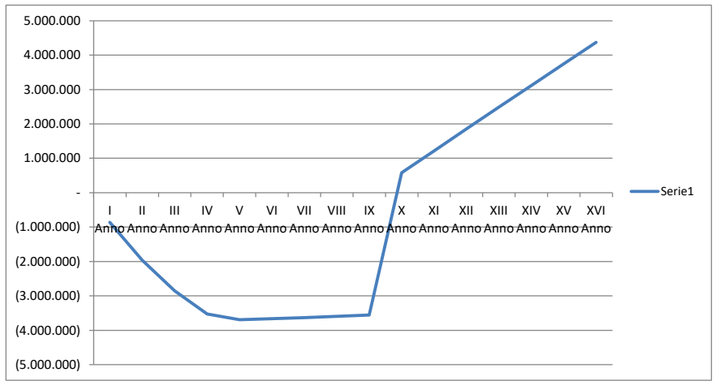


Tabella 4: DCF, cash flow cumulato e rientro nell'investimento

Analizzando i flussi di cassa relativi ai spese, sono identificate inizialmente le voci volte alla messa in atto delle azioni preliminari alla fase di costruzione: il costo di costruzione dell'area, come spiegato nelle pagine precedenti, il prezzo si apporta alla superficie lorda di pavimento costruibile e non alla suerficie territoriale dell'area stessa; le spese tecniche che comprendono la spesa per la progettazione , la direzione lavori e il collaudo, calcolata in base a una percentuale sul costo di cosruzione; gli oneri di urbanizzazione e i contributi sui costi di costruzioni dovuti all'Amministrazione Publica.

I costi di costruzione sono stati divisi in tre parti: il restauro dell'esistente; il nuovo costruito; e gli interventi esterni.

Come da crono programma il primo passo da fare è demolire per liberare l'area dai manufatti o murature peesistenti fatiscenti, cosi da non ostacolare la costruzione del nuovo e la ristrutturazione del vecchio. Successivamente si procede con la bonifica delle parti degradate e il consolidamento delle parti strutturali, come le volte a stella dei vecchi alloggi dei coloni.

Finito con i lavori sul preesistente si procede con la costruzione dei nuovi appartamenti, delle nuove aree per la zona congressi e gli accorgimenti da apportare sui vecchi manufatti. una volta terminato si passa alla sistemazione delle aree verdi e dei campi da gioco e piscine esterne.

Le spese generali d'intervento, relative ai costi connessi al funzionamento della struttura, sono stimati in percentuale sui costi di costruzione.

I costi di gestione partono al finire degli interventi di costruzione. Già al finire del quarto anno si prevede di avviare l'attività che ammonterà 30% del totale. I costi sono contabilizzati al lordo.

I flussi di cassa dei ricavi (Tabella 2) attestano tre tipologie di entrate: quelle riguardanti al settore ricettivo che si basa solo sul prezzo delle camere; i ricavi facenti parte della parte della ristorazione, che è anche fruibile da non solo gli ospiti del resort, ma anche da chi vuole solo apprezzare la cucina; dal servizio wellness SPA che come il discorso fatto per il ristorante non ha l'eslusiva dei soli clienti del resort.

Per gli introiti non si può considerare il tutto esaurito per tutti i giorni dell'anno, cosi si è andato a impostare un indice di vacancy, cioè un indice territoriale di turisticità.

Secondo il "Rapporto sul sistema alberghiero e turistico e ricettivo in Italia", l'indice è del 60,2%[39].

Si nota che al finire dell'arco temporale i ricavi sono maggiori ai costi, si avrà quindi un VAN positivo che rende il progetto economicamente sostenibile come si vedrà successivamente.

CASH FLOW UNLEVERED		
	annuo	equival. di periodo
saggio attualizzazione	**9,50%**	4,64%
NPV		**€ 359.678,89**
IRR (ann.)		**12,64%**

CASH FLOW LEVERED		
	annuo	equival. di periodo
saggio attualizzazione	**18,00%**	8,63%
NPV		**€ 120.694,21**
IRR (ann.)		**19,05%**

Tabella 5: DCF, indicatori di redditività

CASH FLOW UNLEVERED		
	annuo	equival. di periodo
saggio attualizzazione	**7,50%**	3,68%
NPV		**€ 631.795,77**
IRR (ann.)		**12,64%**

CASH FLOW LEVERED		
	annuo	equival. di periodo
saggio attualizzazione	**18,00%**	8,63%
NPV		**€ 120.694,21**
IRR (ann.)		**19,05%**

Tabella 5.1: DCF, indicatori di redditività

39 Rapporto sul sistema alberghiero e turistico ricettivo in Italia, a cura di INSTA e NMTC turistica, Federalberghi, 2019

Nella Tabella 3 si illustrano le condizioni di finanziamento e di ammortamento. Si richiede un finanziamento pari al 45% del costo totale del progetto da erogare dal secondo al quinto anno, debito che si estinguera al nono anno del nostro ciclo temporale.

Nella Tabella 5 sono ripotati i flussi di cassa del progetto (cash flow unlevered) e i flussi di cassa a effettivamente a disposizione dell'investitore (cash flow levered).

Molto importante il saggio di attualizzazione che in questo caso è pari al 9.50%, soglia minima di redditivita accettabile. In questo caso il saggio si avvicina al TIR (IRR), ciò fa che il VAN sia positivo ma di poco.

Se andassimo ad abbassare il saggio di attualizzazione, come si vede nella Tabella 5.1, aumenterebbe quasi del doppio il VAN unlevered.

In entrambe i casi il progetto risulta sostenibile economicamente, avendo soddisfatti gli indicatori di redditività.

5.3 AZIENDA AGRICOLA

5.3.1 STIMA DEI COSTI DI RECUPERO EDILIZIO E NUOVA COSTRUZIONE

Come nell'esempio precedentemente illustrato, anche in questo casoviene già preventivato l'acquisto dell'intera area, cioè corpo masserizio e borgo colonico(vedi paragrafo 5.2.1). Il costo parametrico, dato al'area, deriva da una analisi di beni immobili simili al borgo, il prezzo in questione poi viene apportato alla SLP (Superficie Lorda di Pavimento) edificabile, non alla superficie territoriale dell'intera borgata.

I costi unitari di costruzione vengono presi direttamente dal Prezziario della Regione Puglia 2019. Ogni costo ha gia incorporato la quantità dovuta alla posa in opera del materiale o componente da utilizzare.

Il prezziario sarà d'ausilio alla compilazione del computo metrico estimativo preliminare di progetto. Computo che è lo strumento necessario per definire il costo di costruzione dell'intera opera edilizia, e incorpora al suo interno, in ordine, i passaggi fondamentai per la progettaione, quasi come fosse un cronoprogramma di cantiere.

Nelle pagine a seguire verra illustrata la tabela del computo metrico preliminare, solo dei costi di costruzione riguardanti il recupero edilizio e il costruito ex-novo.

COSTI DI RECUPERO EDILIZIO DA PAG. 142

5.3.2 IPOTESI DI FINANZIAMENTO

Con l'intento di agevolare l'introduzione nel mercato di nuove aziende agricole e nuovi attori nel sistema, la Regione Puglia stanzia dei fondi europei alle imprese.

Questo processo fa parte di una progettazione partecipata con il partenariato dell'Unione Europea, che grazie allo strumento FEARS (Fondo Europeo Agricolo per lo Sviluppo Rurale) persegue una crescita, nel territorio, intelligente, sostenibile e inclusiva.

La politica di sviluppo rurale dell'Unione europea è attuata mediante Programmi di Sviluppo Rurale (PSR). Il Programma di Sviluppo Rurale consente di investire su conoscenza ed innovazione, sui processi di ammodernamento delle aziende, sulla crescita e il miglioramento delle infrastrutture; consente di rafforzare la collaborazione tra imprenditori e la diversificazione delle attività, dedicando ampio spazio ai giovani e alla formazione.

Il programma si articola in 14 misure funzionali al proseguimento di 6 obiettivi principali (Priorità), ogni priorità ha i suoi obiettivi specifici (18 Focus Area) (vedi paragrafo 1.5).

La concessione dei finanziamenti vengono decisi in base alle Misure.

Tra le 14 Misure vengono sono state individuate quelle più attinenti al nostro tema di progetto, anche grazie allo studio della analisi SWOT (vedi capitolo 2).

Le Misure che operano sul nostro progetto saranno analizzate nello specifico.

MISURA 1: Tasferimento di conoscenze e azione di informazione

La Misura 01 promuove lo sviluppo del potenziale umano e delle competenze tecniche e professionali delle persone impegnate nel settore agricolo, attraverso la formazione e l'informazione, rappresenta il fondamento per lo sviluppo rurale e per l'innovazione delle imprese.

Nell'ambito di questa misura, quindi, sono finanziabili azioni di formazione professionale e acquisizione di competenze (corsi, seminari e coaching), attività dimostrative e azioni di informazione, scambi interaziendali e visite di aziende agricole, che consentano di migliorare, in particolare, la competitività aziendale, l'uso efficiente delle risorse e le prestazioni ambientali, contribuendo così a rendere sostenibile l'economia rurale.

I fondi richiesti fanno riferimento alla sottomisura 1.1: sostegno di formazione professionale e acquisizione di competenze.

Le tematiche generali su cui dovranno vertere gli interventi sono:

a) aumento sostenibile della produttività, della redditività e dell'efficienza delle risorse negli agroecosistemi, anche attraverso la riduzione del consumo di acqua;
b) funzionalità dei suoli e altri servizi ecologici e sociali dell'agricoltura;
c) coordinamento e integrazione dei processi di filiera e potenziamento del ruolo dell'agricoltura;
d) qualità, tipicità e sicurezza dei prodotti agricoli e alimentari e stili di vita sani;
e) utilizzo sostenibile delle risorse biologiche a fini energetici e industriali.

DESCRIZIONE FORMAZONE	IMPORTO
Tra contrasto e prevenione: la gestione della xylella	69'663 €
Sostenibilità e agricoltura innovativa	69'663 €
Marketing e commercializzazione agricola	23'180 €
	162'506 €

MISURA 2: Servizi di consulenza, di sostituzione e di assistenza alla gestione di aziende agricole

La Misura 02 sostiene il rafforzamento del sistema di consulenza regionale in ambito agricolo e forestale, con particolare attenzione ai temi legati alle priorità 2 e 5 del Programma: competitività aziendale, uso efficiente delle risorse e sostenibilità ambientale delle attività nelle zone rurali.

In particolare, la misura finanzia l'accesso ai servizi di consulenza e promuove l'aggiornamento professionale dei consulenti.

I servizi di consulenza contribuiscono al raggiungimento dell'obiettivo di potenziare la redditività e la competitività del settore agricolo, permettendo agli agricoltori e ai giovani agricoltori di avvalersi di tali servizi per aiutarli a migliorare la gestione sostenibile e la performance economica e ambientale della loro azienda.

La seguente misura a sua volta contiene in sè due sottomisure (2.1 e 2.3). Le presenti sottomisure sono state chiamate entrambe in causa per il finanziamento del nostro progetto.

La sottomisura 2.1 è il sostegno allo scopo di aiutare gi aventi diritto di avvalersi di servizi di consulenza.

I servizi di consulenza mirano a migliorare, oltre alle condizioni agronomiche e ambientali, le criticità tecniche, tecnologiche e gestionali delle loro imprese ed a svilupparne le potenzialità. Le attività consulenziali ammissibili devono riguardare almeno uno deiseguenti elementi:

a) rispetto degli obblighi a livello aziendale derivanti dai criteri di gestione obbligatori e/o dagli standard delle buone condizioni agronomiche e ambientali;

b) adozione di pratiche agricole benefiche per il clima e l'ambiente e il mantenimento della superficie agricola;

c) adozione di misure a livello aziendale previste dal PSR volte all'ammodernamento delle aziende agricole, al perseguimento della competitività, all'integrazione di filiera, all'innovazione, all'orientamento al mercato nonché

alla promozione dell'imprenditorialità;

d) rispetto dei requisiti definiti per l'attuazione dell'art. 11 paragrafo 3 della Direttiva Quadro sulle Acque;

e) rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro, le norme di sicurezza connesse all'azienda agricola;

f) consulenza specifica per i giovani agricoltori che si insediano per la prima volta.

Mentre la sottomisura 2.3 riguarda il sostegno alla formazione dei consulenti. Gli obiettivi della sottomisura sono:

a) realizzare attività formative - corsi di formazione e aggiornamento in presenza, in aula e in campo, e a distanza con l'uso di tecnologie telematiche - rivolte ai consulenti;

b) aggiornare le conoscenze e le competenze dei consulenti per garantire la qualità e la pertinenza del servizio ai beneficiari finali: agricoltori, giovani agricoltori e detentori di aree forestali.

DESCRIZIONE CONSULENZA	ORE	COSTO
Uso efficiente delle risorse	160	53.46 €/h

8'554 €

SPESE AMMISSIBILI
• attività di progettazione, coordinamento e realizzazione delle iniziative; • attività di docenza e tutoraggio, anche in modalità e-learning; • noleggio di attrezzature e acquisto materiale didattico; • acquisto di materiale di consumo per esercitazioni; • affitto e noleggio di aule e strutture didattiche; • spese per eventuali visite didattiche: spese per noleggio di mezzi di trasporto collettivo (limiti del costoorario); • spese generali nel limite del 5% della spesa ammissibile

200'000 €

MISURA 4: Investimenti in immobilizzazioni materiali

La misura 04 finanzia gli investimenti per aumentare la competitività locale, nazionale ed internazionale delle imprese agricole e delle attività di trasformazione e commercializzazione del settore agroalimentare.

Il finanziamento riguarda anche gli investimenti strutturali che hanno prevalentemente una valenza di tipo ambientale e di conservazione della biodiversità, che rientrano tra gli investimenti non produttivi, quale il recupero di manufatti in pietra a secco non ad uso abitativo, nonché investimenti per il ripristino degli habitat naturali e semi-naturali e delle strutture.

Questa misura tende ad incoraggiare la ristrutturazione e l'ammodernamento delle aziende aricole, proprio come chiede la Priorità 2 del PSR (vedi paragrafo 1.5).

La Misura si suddivide in quattro sottomisure ognuna delle quali ha diverse operazioni.

In questo caso la sottomisura di riferimento è la 4.1: sostegno e investimenti nelle aziende agricole, in particolare la 4.1A e 4.1B.

L'operazione 4.1A è il Sostegno per investimenti materiali e immateriali finalizzati a migliorare la redditività, la competitività e la sostenibilità delle aziende agricole singole e associate.

L'operazione 4.1B è Sostegno per gli investimenti materiali e immateriali realizzati da giovani agricoltori che si insediano per la prima volta con il sostegno della Misura 6.1 o già insediati nei 5 anni precedenti e in possesso dei medesimi requisiti, funzionali al raggiungimento degli obiettivi di cui all'operazione 4.1.A.

L'attivazione delle due sottomisura 4.1 è importante per soddisfare i fabbisogni pugliesi del settoreagricolo e agroalimentare che necessità di migliorare la competitività sul mercato, e incentivare l'occupazione. Il sostegno economico dato dalla sottomisura è indirizzato proprio a favorire la crescitadei giovani in agricoltura più predisposti all'innovazione e all'adeguamento dell'azienda alle nuove sfide del mercato.

AMMODERNAMENTO MACCHINARI
• macchinari produzione vino e stoccaggio; • macchinari produzione olio e stoccaggio.

168’870 €

La sottomisura 4.1B da un’aliquotà di sostegno, al beneficiario del finanziamento, del 60% sul totale dei costi. Il limite massimo del costo totale dell’investimento ammissibile agli aiuti per azienda non può essere superiore a 1 Milione di Euro.

Supponendo il 40% di finanziamento bancario e 20% di capitale proprio, rimane un 40 % per il sostegno della Misura. Calcolando il 40% per l’aiuto massimo di un Milione di Euro, l’ammontare del beneficio per la sottomisura 4.1B è di:

400’000 €

MISURA 6: Sviluppo delle aziende agricole e delle imprese

La Misura 06 favorisce la ristrutturazione, l'ammodernamento, l'introduzione di attività extra-agricole: ospitalità agrituristica, educativi, ricreativi e didattici. Sostiene inoltre il ricambio generazionale e contrastare il declino sociale ed economico delle aree rurali ed il loro costante spopolamento.

La Misura 06 si articola in due sottomisure, quella che è stata presa in considerazione per finanziare il progetto è la sottomisura 6.1, che è finalizzata all'aiuto all'avviamento di imprese per i giovani agricoltori. L'operazione favorisce:

- sostenere l'accesso dell'imprenditoria giovanile in agricoltura anche al fine di creare imprese innovative ed orientate verso lo sviluppo di nuovi prodotti e di nuovi sbocchi commerciali;
- mantenere e consolidare il tessuto socio-economico nelle zone rurali per garantire il mantenimento di aziende vitali e produttive in costanza di esercizio dell'attività agricola;
- garantire un ricambio generazionale funzionale al rinnovato quadro di riferimento economico e sociale dell'agricoltura e al ruolo che questa deve assumere nella società.

Il sostegno è concesso sotto forma di un premio forfettario e l'erogazione avrà luogo in tre rate. La prima rata sarà di importo pari al 50% del premio concesso. La seconda rata pari al 30% e il restante 20% sarà erogato con la terza rata a seguito della verifica della completa e corretta realizzazione del Piano Aziendale. Piano aziendale che prevede la realizzazione, nell'ambito di un progetto integrato, di interventi sostenuti da almeno tre misure del PSR oltre alla misura 6.

Il premio forfettario è diversificato in funzione del processo di costituzione della nuova impresa agricola e della localizzazione territoriale dell'azienda.

Per un giovane che si insedia in un'azienda già preesistente e in possesso dei requisiti minimi oggettivi di accesso al premio e in una zona ordinaria, l'ammontare del premio è:

40'000 €

NIDI Nuove Iniziative D'Impresa

NIDI è il Fondo creato dalla Regione Puglia a favore delle Nuove Iniziative d'Impresa. Attraverso NIDI la Regione sostiene le microimprese di nuova costituzione con un contributo a fondo perduto e un prestito rimborsabile.

L'obiettivo di Nidi è quello di agevolare l'autoimpiego di persone con difficoltà di accesso al mondo del lavoro.

Il Fondo è gestito dalla Regione Puglia con il sostegno dell'Unione Europea attraverso il Programma Operativo FESR-FSE[40] Puglia 2014-2020.

Le forme di agevolazione previste da NIDI sono diverse e variano al crescere del valore dell'investimento.

Per il caso del progetto di un'azienda agricola con alla base il concetto di passaggio generazionale, l'investimento massimo è fissato a:

250'000 €

Le spese per opere edili e di ristrutturazione (che comprendono anche gli infissi, gli impianti elettrici, termoidraulici, di condizionamento e climatizzazione, telefonici e telematici, di produzione di energia, strutture prefabbricate e amovibili e spese di sistemazione del suolo) sono complessivamente ammissibili entro il limite del 30% dell'importo dell'investimento ammissibile.

40 Il FESR-FSE Puglia 2014 - 2020 stabilisce le strategie, le priorità e gli obiettivi specifici da perseguire in merito allo Sviluppo urbano della Regione in coerenza con le indicazioni dell'Agenda urbana europea, dei Regolamenti dei Fondi Strutturali e di investimento europei nonché dell'Accordo di Partenariato nazionale.

5.3.3 ANALISI COSTI-RICAVI (DCF)

n questo caso di studio, come fato nel precedente, si è impostato un prezo parametrico per l'area in questione (200€/mq) (paragrafo 5.2.1).

Per la distrubuzione dei costi di costruzione, di gestione e dei ricavi, bisogna predisporre un unità temporale, che rappresenta il tempo necessario entro quando si ha un esborso o un,entrata. Una gestione annuale del progetto ci permette di valutare gli esborsi con meno accurateza rispetto a una gestione semestrale o trimestrale, ma da comunque una visione d'insieme che per il nostro livello di dettaglio di progetto è più che sufficiente.

la gestione annuale è anche impostata su un'arco temporale di 16 anni, tale intervallo di tempo ci consente di valutare quando l'imprenditore rientrerà dall'investimento.

Anche il settore che riguarda le spese è valutata annualmente. Spese che si riferiscono su i ricavi mediante l'attività agrituristica inserita nell'ex zona masserizia, e una percentuale sulle vendite dei prodotti delle aziende agricole che approfittano degli spazi dedicati show room.

Interpretati come ricavi sono anche i finanziamenti erogati dalla Regione Puglia, grazie ai piani di governance dedicati agli imprenditori agricoli descritti nei pararafi 4.2.2 e 4.2.3.

DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS

COSTI:			quantità	costo parametrico	*Totale*	*%*	I Anno	II Anno	III Anno	IV anno	V Anno	VI Anno	VII Anno	VIII Anno	IX Anno	X Anno	XI Anno	XII Anno	XIII Anno	XIV Anno	XV Anno	XVI Anno	
							70%	*30%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Costo acquisizione area fabbricabile		mq (slp)	5.266	**200**	1.053.200	30,6%	737.240	315.960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.053.200
							10%	*40%*	*40%*	*10%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
spese tecniche		**8%**	su costi costruzione		157.034	4,6%	15.703	62.814	62.814	15.703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	157.034
							50%	*50%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
oneri urbanizz. 1° - residenza	*scomputo*	mc	0	**22,55**	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
oneri urbanizz. 1° - terziario - commerciale	*scomputo*	mq	1.125	**165,65**	186.356	5,4%	93.178	93.178	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186.356
oneri urbanizz. 2° - residenza		mc	0	**24,54**	0	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
oneri urbanizz. 2° - terziario - commerciale		mq	1.402	**30,38**	42.593	1,2%	21.296	21.296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42.593
							50%	*50%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
contributi sul costo di costruzione - terziario - comm.			**5%**	costo effettivo	1.458	0,0%	729	729	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.458
Totale					**1.440.642**	**41,8%**	**868.147**	**493.977**	**62.814**	**15.703**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.440.642**

COSTI COSTRUZIONE:		quantità	costo parametrico																			
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Ponteggi	cad	**43**	**8,34**	359	0,0%	359	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	359
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Tavolato per ponteggi con parapetto	mq	**1.389**	**28,00**	38.884	1,1%	38.884	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.884
						50%	*50%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Parcheggi	mq	**617**	**80,00**	49.360	1,4%	24.680	24.680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49.360
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Demolizione frantoio	mc	**220**	**26,25**	5.775	0,2%	5.775	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.775
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**102**	**2,20**	224	0,0%	224	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	224
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Demolizione appartamenti	mc	**522**	**26,25**	13.703	0,4%	13.703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.703
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**385**	**2,20**	847	0,0%	847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	847
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**560**	**57,70**	32.312	0,9%	32.312	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32.312
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**37**	**18,90**	699	0,0%	699	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	699
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Demolizione masseria	mc	**338**	**26,25**	8.873	0,3%	8.873	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.873
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**154,2**	**2,20**	339	0,0%	339	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	339
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Restauro	mq	**136**	**94,50**	12.852	0,4%	12.852	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.852
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Restauro: deumidificazione	mq	**566**	**48,00**	27.168	0,8%	27.168	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27.168
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**171**	**55,00**	9.405	0,3%	9.405	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.405
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**350**	**51,50**	18.025	0,5%	18.025	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18.025
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**800**	**42,50**	34.000	1,0%	34.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34.000
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
	mq	**270**	**52,50**	14.175	0,4%	14.175	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.175
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Restauro: consolidamento pareti	mq	**3934**	**72,50**	285.215	8,3%	0	285.215	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	285.215
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Resauro: consolidamento volte	mq	**994**	**32,00**	31.808	0,9%	0	31.808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.808
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Recupero serramenti esistenti	mq	**94**	**271,40**	25.512	0,7%	0	0	25.512	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.512
Nuove costruzioni:																						
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Sottofondo- igloo	mq	**1.402**	**20,80**	29.162	0,8%	0	29.162	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.162
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Sottofondo- massetto	mq	**1.402**	**18,32**	25.685	0,7%	0	25.685	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.685
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Pilastri	mc	**68**	**143,17**	9.664	0,3%	0	9.664	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.664
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
solaio	mq	**1.402**	**89,80**	125.900	3,7%	0	125.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125.900
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Muratura esterna	mq	**985**	**94,50**	93.050	2,7%	0	93.050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93.050
						0%	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Pareti divisorie interne	mq	**28**	**40,10**	1.107	0,0%	0	1.107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.107
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Tramezzi	mq	**172**	**33,60**	5.786	0,2%	0	0	5.786	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.786
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Isolanti	mq	**2.424**	**20,50**	49.691	1,4%	49.691	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49.691
						50%	*50%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Isolante tetti	mq	**4.530**	**35,91**	162.672	4,7%	81.336	81.336	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162.672
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Pavimentazione nuova	mq	**483**	**41,60**	20.093	0,6%	0	0	20.093	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.093
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Pavimentazione industriale	mq	**941**	**225,00**	211.725	6,1%	0	0	20.093	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.093
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Recupero pavimentazione esistente	mq	**3.585**	**27,30**	97.871	2,8%	0	0	97.871	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97.871

						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Intonaco esterno	mq	**985**	**22,50**	22.163	0,6%	0	0	22.163	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		22.163
						60%	*40%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Intonaco interno	mq	**906**	**16,00**	14.491	0,4%	8.695	5.797	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		14.491
						60%	*40%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Tinteggiatura	mq	**906**	**12,70**	11.503	0,3%	6.902	4.601	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		11.503
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Porte interne	mq	**69**	**163,30**	11.317	0,3%	0	0	11.317	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		11.317
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Maniglie	cad	**35**	**15,85**	555	0,0%	0	0	555	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		555
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Porte esterne	mq	**56**	**220,50**	12.383	0,4%	0	0	12.383	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		12.383
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Serrature	cad	**16**	**26,95**	431	0,0%	0	0	431	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		431
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Porte-finestre	mq	**287**	**361,20**	103.841	3,0%	0	0	103.841	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		103.841
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Finestre	mq	**106**	**324,45**	34.327	1,0%	0	0	34.327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		34.327
Interventi aree esterne:																							
						0%	*50%*	*50%*		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Verde	mq	**827**	**6,07**	5.020	0,1%	0	2.510	2.510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		5.020
						0%	*0%*	*0%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*		*1300%*
Manutenzione verde	mq	**827**	**0,35**	289	0,0%	0	0	0	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289	289		3.763
						0%	*50%*	*50%*		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Impianto d'irrigazione	cad	**24**	**59,35**	1.424	0,0%	0	712	712	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1.424
				0		*25%*	*25%*	*25%*	*25%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*		*100%*
Impianto elettrico	%	**0,10**	**1.784.483,00**	178.448	5,2%	44.612	44.612	44.612	44.612	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		178.448
COSTI GESTIONE:																							
						0%	*0%*	*0%*	*30%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*		*1230%*
Servizi Agroturismo	cad	**3**	**20.800**	62.400	1,8%	0	0	0	18.720	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400		767.520
						0%	*0%*	*0%*	*30%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*		*1230%*
Bar	cad	**3**	**20.800**	62.400	1,8%	0	0	0	18.720	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400		767.520
Totale				**1.962.931**	**57,0%**	**433.554**	**763.328**	**379.602**	**82.343**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**		**3.159.912**
SPESE GENERALI INTERVENTO:		**2%**	su costi costruzione	39.259	1,1%	3.926	3.926	3.926	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		11.778
TOTALE COSTI				**3.442.831**	**100%**	**1.305.627**	**1.261.231**	**446.342**	**98.046**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**	**125.090**		**4.612.332**

Tabella 6: DCF, ipotesi costi nel tempo

Da quanto si evince dalla Tabella 6 i costi di costruzione sono stati divisi in tre macro-gruppi: i costi per il recupero edilizio e la demolizione; la nuova costruzione; gli interventi per gli spazi esterni.

Come da programma, anche come descritto nel computo metrico, il primo passo da fare nella costruzione è la demolizione dei fabbricati compromessi e che erano a rischio crollo o fatiscenti dal punto di vista strutturale. Il costo della demolizione come descritto nel computo si occuoa anche del trasporto e lo smaltimento dei detriti.

Passo successivo è la deumidificazione delle murature affette da umidità di risalita e il consolidamento strutturale degli edifici che si vogliono recuperare interamente.

I lavori per demolizioni e restauro incidono per i primi due anni nella gestione dell'immobile. Dalla metà del secondo anno fino alla fine del terzo si rocede con i lavori sulla nuova costruzione, che prevede: la ricostruzione del frantoio, in quanto quello antecedente non era più praticabile; le stanze dell'agriturismo; e un nuovo spazio eventi. I costi delle opere ex-novo sono quelle che pesano maggiormente sul totale dei costi di costruzione.

Nella tabella costi anche i costi i gestione del bar e del'area agrituristica che partono dalla fine del quarto anno in poi, contabilizzate al lordo.

Aggiunto nelle voci costo anche le spese generali d'intervento, che trattano le spese connesse al funzionamento della struttura, viene contabilizzato in percentuale sul costo di costruzione.

Il costo di costruzione della struttura pesa del 48% sul totale, quasi la metà. LA restante parte fa parte soprattutto del costo di acquisizione dell'area, che come detto prima viene contabilizato rispetto alla Superficie Lorda di Pavimento e il suo costo unitario per metro quadrato(200€/

mq). Pesa sul totale anche le spese tecniche, e che è calcolata in base a una percentale riferita al costo di costruzione, che comprendono la spesa per la progettazione , la direzione lavori e il collaudo.

Il totale delle spese andranno poi sommate al totale delle entrate, per calcorale il VAN e il TIR che sono gli indicatori di redditiità.

RICAVI:		quantità	prezzo	Totale	%	I Anno	II Anno	III Anno	IV Anno	V Anno	VI Anno	VII Anno	VIII Anno	IX Anno	X Anno	XI Anno	XII Anno	XIII Anno	XIV Anno	XV Anno	XVI Anno	
RICAVI e FINANZIAMENTI	***100%***																					
						0%	*0%*	*0%*	*30%*	*100,0%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*60,2%*	*792%*
TerziarioAgriturismo	cad	9	**25.550**	229.950	15,0%	0	0	0	68.985	229.950	138.430	138.430	138.430	138.430	138.430	138.430	138.430	138.430	138.430	138.430	138.430	1.821.664
						0%	*0%*	*50%*	*50%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Misura 1		1	**162.506**	162.506	10,6%	0	0	81.253	81.253	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162.506
						0%	*0%*	*100%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*200%*
Misura 2.1	ore	160	**53**	8.554	0,6%	0	0	8.554	8.554	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.107
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Misura 2.3		1	**200.000**	200.000	13,0%	0	0	200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.000
						0%	*0%*	*100%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Misura 4.1 A		1	**168.870**	168.870	11,0%	0	0	168.870	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168.870
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Misura 4.1 B	%	0,40	**1.000.000**	400.000	26,1%	400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400.000
						50%	*30%*	*20%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
Misura 6		1	**40.000**	40.000	2,6%	20.000	12.000	8.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.000
						100%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*100%*
NIDI		1,00	**250.000**	250.000	16,3%	250.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250.000
						0%	*0%*	*0%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*1300%*
Ricavi vendite olio	%	0,30	**98.550**	29.565	1,9%	0	0	0	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	29.565	384.345
						0%	*0%*	*0%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*1300%*
Ricavi vendite vino	%	0,30	**40.515**	12.155	0,8%	0	0	0	12.155	12.155	12.155	12.155	12.155	12.155	12.155	12.155	12.155	12.155	12.155	12.155	12.155	158.009
						0%	*0%*	*0%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*1300%*
Affiti locali commerciai	cad	13,00	**2.400**	31.200	2,0%	0	0	0	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	405.600
Totale				**1.532.799**	**100%**	**670.000**	**12.000**	**466.677**	**231.711**	**302.870**	**211.349**	**211.349**	**211.349**	**211.349**	**211.349**	**211.349**	**211.349**	**211.349**	**211.349**	**211.349**	**211.349**	**4.008.101**

Tabella 7: DCF, ipotesi ricavi nel tempo

CONDIZIONI FINANZIAMENTO:	
Leva (%)	**40,0%**
Importo (€/000)	1.377.132
Anticipo a rimborso debito (%)	**70,0%**
EURIRS 5 anni (%)	**0,50%**
Spread (% / bps)	**2,0%**
Tasso Annuale (%)	2,50%
Tasso Semestrale (%)	1,2%

Piano Ammortamento	I Anno	II Anno	III Anno	IV Anno	V Anno	VI Anno	VII Anno	VIII Anno	IX Anno	X Anno	XI Anno	XII Anno	XIII Anno	XIV Anno	XV Anno	XVI Anno	
Debito inizio periodo	-	389.294	472.247	(89.030)	(420.188)	(719.874)	(817.782)	(915.691)	(1.013.599)	(1.111.508)	167.583	217.619	267.655	317.692	367.728	417.764	
Erogazione Finanziamento	522.251	504.492	178.537	39.218	50.036	50.036	50.036	50.036	50.036	50.036	50.036	50.036	50.036	50.036	50.036	50.036	1.844.933
Peso Dismissione	*44%*	*30%*	*30%*	*15%*	*10%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	129%
Rimborso Debito	(132.957)	(421.540)	(739.813)	(370.377)	(349.722)	(147.945)	(147.945)	(147.945)	(147.945)	1.229.055	-	-	-	-	-	-	-1.377.132
Debito fine periodo	389.294	472.247	(89.030)	(420.188)	(719.874)	(817.782)	(915.691)	(1.013.599)	(1.111.508)	167.583	217.619	267.655	317.692	367.728	417.764	467.800	
Oneri Finanziari	**4.836**	**5.867**	**(1.106)**	**(5.220)**	**(8.943)**	**(10.159)**	**(11.375)**	**(12.592)**	**(13.808)**	**2.082**	**2.703**	**3.325**	**3.947**	**4.568**	**5.190**	**5.811**	**-24.874**
CASH FLOW LEVERED	**(251.169)**	**(1.172.145)**	**(539.836)**	**(192.274)**	**(112.964)**	**(1.490)**	**(274)**	**942**	**2.159**	**1.363.268**	**133.592**	**132.970**	**132.348**	**131.727**	**131.105**	**130.484**	

Tabella 8: DCF, piano di finanziamento

Nella Tabella 7 viene rappresentata la distribuzione temporale dei ricavi, che oltre a gli introiti derivanti dal servizio agrituristico e la percentuale sulle vendite dei prodotti delle aziende ospiti, si indentificano anche i proventi dati dalla Regione Puglia tramite le Misure del PSR, che hanno il peso maggiore nella cifra totale.

Salta subito all'occhio come le entrate siano inferiori rispetto le uscite.

Anche con il supporto di un capitale in prestito (Tabella 8) non si riesce a sopperire ai costi totali.

Da come si può notare dagli indicatori di redditività (Tabella 9), il VAN (NPV) sia nel flusso di cassa unlevered che levered è negativo. Il valore negativo del VAN fa sì che il TIR (IRR) sia negativo, per il flusso di cassa unlevered che levered. Seppur il TIR del cash flow levered - i flussi di cassa effettivamente a disposizione dell'investitore - sia calcolato, risulta inferiore al saggio di attualizzazione annuo, che è un TIR soglia.

Dati i standard non rispettati dagli indicatori il progetto nel suo insieme risulta infattibile economicamente, anche avendo a disposizione i finanziamenti messi a disposizione del PSR della Regione Puglia.

AREA IN VENDITA

CASH FLOW UNLEVERED		
	annuo	equival. di periodo
saggio attualizzazione	**9,50%**	4,64%
NPV		**-€ 895.418,40**
IRR (ann.)		**-9,19%**

CASH FLOW LEVERED		
	annuo	equival. di periodo
saggio attualizzazione	**18,00%**	8,63%
NPV		**-€ 1.000.041,69**
IRR (ann.)		**-1,13%**

Tabella 9: DCF, indicatori di redditività

Un modo alternativo per rendere il progetto attuabile finanziariamente sarebbe nell'ipotesi che l'imprenditore immobiliare sia già in possesso dell'area di Monteruga, cosi facendo si sottrae a i costi un elemento dal peso specifico

imponente.

Come si vede nelle tabelle soprastanti (Tabella 10), gli indicatori, scontati del costo dell'area, risultano soddisfare gli standard di sostenibilità economica. I flussi di cassa unlevered soddisfano i requisiti, rispondendo con un VAN positivo e un TIR di poco minore del TIR soglia (sagio di attualizzazione) rendendo il progetto ammissibile dal puni di vista finanziario.

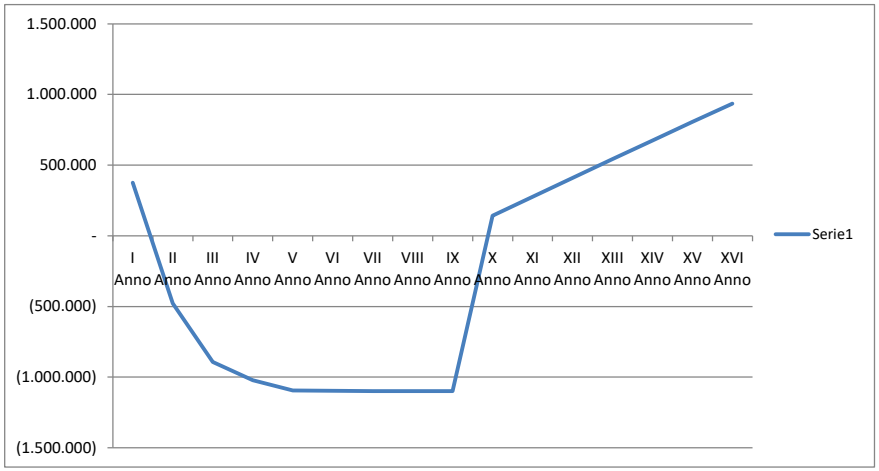
AREA DI PROPRIETÀ

CASH FLOW UNLEVERED		
	annuo	equival. di periodo
saggio attualizzazione	**9,50%**	4,64%
NPV		**€ 97.663,34**
IRR (ann.)		**13,78%**

CASH FLOW LEVERED		
	annuo	equival. di periodo
saggio attualizzazione	**15,00%**	7,24%
NPV		**€ 48.834,38**
IRR (ann.)		**16,59%**

Tabella 10: DCF, indicatori di redditività

Dal Pay Back Period si può vedere che il ritorno economico dall'investimento, con scontata dal costo del terreno, si ha nella seconda metà del decimo anno dopo la ristrutturazione del borgo. Grafico simile al caso studio del Resort, tale da mettere i due progetti almeno graficamente sullo stesso piano, anche se il caso studio dell'azienda agricola non soddisfi a pieno, rispetto al resort, i standard richiesti dagli indicatori di fattibilità.



CAPITOLO 6

CONCLUSIONI

6 CONCLUSIONI

I due progetti che sono stati proposti avevano come obiettivo di proporre delle alternative di crescita; e di proporre un processo di sviluppo sostenibile.

Entrambi gli obiettivi hanno un “comun denominatore”, cioè la fattibilità economica o sostenibilità economica, che si basa sullo studio di fattibilità effettuata nel capitolo 5, ma che ha come base i principi progettuali scelti nei due scenari.

Il primo scenario del resort, presenta un tipico progetto che viene abitualmente effettuato nelle zone del Meridione molto vicine alle zone di interesse turistico. Infatti anche il PRG del comune di Veglie (Monteruga è all’interno dei confini del territorio di Veglie), ha come possibilità di traformazione del nostro lotto la destinazione turistico ricetiva. Essendo posizionata in una zona strategica dal punto di vista turistico.

Dal punto di vista economico il progetto di resort, da come si evince nel capitolo 5, dopo la spesa iniziale per l’acquisto dell’immobile e i costi relativi alla costruzione e al recupero e conservazione dei beni, oltre al rifacimento delle aree esterne, l’investimento rientra in positivo il decimo anno dopo l’avvio dei lavori, quindi nel sesto anno di effettiva apertura dell’albergo.

Si può notare anche, nello studio della fattibilità economica, che l’investimento riesce a produrre reddito senza l’aiuto di alcun finanziamento pubblico.

Finanziamenti che invece sono fondamentali per l’avvio del secondo scenario di progetto, ovvero lo scenario riguardante l’azienda agricola. Grazie al sostegno ricevuto dal PSR della Regione Puglia, un imprenditore riesce a attenuare il peso dei costi di costruzione e di ristrutturazione sull’ex masseria di Monteruga. Finanziamenti che purtroppo da soli non rendono fattibile, in termini economici, l’avviamento di tale attività.

Per far si che lo scenario sia realizzabile, si deve andare a presupporre che sia il proprie-

tario stesso dell'area oggetto di studio che vada a trasformare l'area. Cosi facendo il costo dell'area si sottrae dal totale dei costi sostenuti, costo che ha un peso rilevante nello studio economico del progetto.

Scenario quindi che diventa attuabile solo nel caso l'imprenditore sia già in possesso della borgata di Monteruga, avendo un ritorno dell'investimento nello stesso periodo che si era previsto per lo scenario precedente (resort).

Il secondo scenario dell'azienda agricola va a soddisfare i due obiettivi della tesi. Di certo lo scenario propone un'alternativa di crescita economica, a dispetto del solito settore turistico.

Lo scenario per essere attuato ha bisogno di soddifare il ricambio generazionale in agricoltura, come auspicato dal Programma di Sviluppo Rurale, quindi anche è un progetto che non va solo a incidere sull'economia locale, ma anche sull'aspetto sociale, andando a proporre lavoro per una fascia d'età che è colpita dalla più alta precentuale di disoccupazione.

Proprio l'aspetto sociale del progetto soddisfa l'altro obiettivo dello studio, cioè lo sviluppo sostenibile, facendo incrociare i tre aspetti della sostenibilità: sostenibilità sociale, sostenibilita economica e sostenibilità ambientale (progetto architettonico di basso impatto ambientale).

Per concludere, dunque, lo scenario Azienda agricola riesce a raggiungere gli obiettivi che la tesi in esame si aspicava di ottemperare.

Anche se dal punto di vista economico lo scenario Resort è quello che da maggiori sicurezze sugli introiti futuri, anche non avendo usufruito di finanziamenti pubblici.

A preiscindere dalle eventuali scelte che un futuro imprenditore possa fare, quello che si spera è che il vecchio Borgo di Monteruga torni a pulsare come un tempo, e che ritorni alla memoria di tutti quelli che ora lo guardano con indifferenza. Ridando dignità a un luogo pregno di storia e di tradizione.

Come scrisse un cronista al tempo delle lotte contadine: ***"La gente legge, magari tace oggi, ma domani potrebbe ricordare".***

BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA

Diso A.,Monteruga. Frammenti di memoria, Esperidi editore, Lecce, 2014

Chiriatti L. e Chiriatti P. (a cura di), Terra Rossa d'Arneo: le occupazioni del 1949-1951 nelle voci dei protagonisti, Kurumuny edizioni, Copertino, 2017

Camillo Robertini (a cura di), Questa è la mia terra, storie dal Veneto dal Salento e dall'America Latina, La toletta edizioni, Venezia, 2013

Simoncini G., Architettura contadina di Puglia, Vitali e ghianda, Genova, 1960

Colamonico C., La casa rurale nella Puglia,-Leo S. Olschki Editore, Firenze, 1970

Commissione Europea, Strategia Europa 2020: una strategia per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva

Regione Puglia, Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020, versione 8.0, 2019

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, Puglia, 2019

Piano Regolatore Generale Veglie, Comune di Veglie

JobPricing, JP Geography index 2019: la classifica retributiva delle regioni e province italiane, Parma. 2019

Osservatorio Turistico Regionale, La Puglia turistica 2018-2019

15-1-1929 (VIII), Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia, N.12, pag 211

Dipartimento mobilità, quaità urbana,opere pubbliche, Ecologia e paesaggio, Listino Prezzi Regionale 2019, Regione Puglia, 2019

NSTA e NMTC turistica (a cura di),Rapporto sul sistema alberghiero e turistico ricettivo in Italia, Federalberghi, 2019

Roscelli R. (a cura di), Manuale di Estimo: valutazione aconomiche ed esercizio alla professione (capitolo La valutazioni di fattibilità), DeAgostini-UTET Univesità, Novara, 2014

Fregonara E., Valutazione sostenibilità progetto: Life cycle thinking e indirizzi internazionali, FrancoAngeli, Torino, 2015

Cristina Trinchera, "Monteruga, uno sbiadito ricordo", Case d'Arneo: Storie d'Arneo, Maggio 2016

agenziapugliapromozione.it

istat.it

webapp.sit.puglia.it

sit.puglia.it

regione.puglia.it

psr.regione.puglia.it

igmi.it

geoplan.it

ecologia.regione.puglia.it

puglia.coldiretti.it

tuttitalia.it/puglia/statistiche

infocamere.it

assovini.it/italia/puglia

agenziapugliapromozione.it

jobpricing.it

sardegnaarchiviovirtuale.it

nidi.regione.puglia.it

bbesperidilecce.com/cortile/langua-
ge/t/2018/03/06/itinerario-fotografico-fanta-
sma-monteruga/

corrieresalentino.it/2017/03/alla-scoper-
ta-del-salento-monteruga-il-borgo-fantasma/

salentoacolory.it/il-borgo-rurale-di-monteruga/

paesifantasma.it/Paesi/monteruga.html

ALLEGATI

COMPUTI METRICI

CODICE PREZZIARIO	DESCRIZIONE LAVORO	UNITA'	PREZZO (€)	QUANTITA'	TOTALE (€)
E 02.02	Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mc	26,25	220 522	5775 13703
E 02.08b	Demolizione di parete divisoria interna in fette di tufo, mattoni forati o pieni, etc., a qualsiasi piano e per altezza fino a m 4.00, eseguita a mano e/o con l'ausilio di piccoli utensili elettrici e meccanici, compreso intonaco, rivestimenti, tubazioni passanti e impianti elettrici. Compresi inoltre la cernita ed accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di metri 50 nell'ambito del cantiere e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Per uno spessore oltre cm 10 .	mq	18,90	37	699
E 02.13a	Demolizione di volte in muratura del tipo semplice e del tipo composto, ubicate a qualunque altezza. Sono compresi: la rimozione dei rinfianchi; la demolizione di tutte le parti costituenti l'ossatura della volta stessa, il calo a terra del materiale demolito e il carico su automezzo, escluso il trasporto a rifiuto. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito, esclusi i puntellamenti. - per spessori in chiave fino a 25 cm	mq	57,70	560	32.312
E 02.15	Demolizione di solai in laterizio e cemento armato, piani o inclinati, in qualsiasi condizione di altezza fino a cm 40 di spessore. Compreso l'onere per tagli anche con fiamma ossidrica dei ferri, tiro in basso, carico, trasporto e accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di 50 m, opere di presidio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mq	2,20	725	1.595
R 07.13c	Chiusura di vani di porte, finestre o di altre aperture interne ed esterne o nicchie di vecchie strutture murarie anche semidemolite o pericolanti, eseguita a tutto spessore con blocchi in tufo o blocchi in cls prefabbricati e malta cementizia. Sono compresi: i materiali occorrenti; la preparazione del vano; le ammorsature e gli ancoraggi necessari e quanto altro occorre per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.	mq	94,50	136	12.852

R 07.16l **R 07.16n** **R 07.16o** **R 07.16r** **R 07.16u**	Deumidificazione di murature mediante fornitura e posa in opera di dispositivo del tipo "Aquapol" o equivalente per il prosciugamento definitivo di muri soggetti a patologia di umidità da risalita capillare, basata sull'utilizzo della gravo–magnetocinesi, tecnologia che va a risanare strutturalmente le opere murarie preservandole nel tempo da erosione dovuta alla combinazione di acqua e sale, comprensivo di controlli tecnici sui valori d'umidità ed erosione delle mura da effettuarsi durante il periodo di monitoraggio successivo all'installazione, compresa relazione tecnico-scientifica riferita ai valori riscontrati fino al completo prosciugamento, rilascio del certificato di avvenuto prosciugamento delle murature dall'umidità per risalita capillare e garanzia sul funzionamento del dispositivo di 20 anni.	mq	55,00 52,50 51,50 48,00 42,50	171 270 350 566 800	9405 14175 18025 27168 34000
R 08.02b	Consolidamento di pareti di qualsiasi genere, anche ad una testa, mediante l'applicazione di rete elettrosaldata del diametro minimo di mm 6 di acciaio B450C a maglie quadrate di cm 15x15. Sono compresi: la spicconatura dell'intonaco; la pulitura degli elementi murari; l'abbondante lavaggio della superficie muraria; la legatura della rete alle microcuciture o ai ferri preventivamente ammorsati alla muratura; la rete metallica; i tagli, gli sfridi, le piegature e le sovrapposizioni della rete; l'applicazione di intonaco con malta cementizia antiritiro a q.li 3 di cemento per mc di sabbia, di spessore minimo cm 5; la rifinitura a frattazzo. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Conteggiato a misura effettiva.	mq	72,50	3934	285.215
R 08.10	Consolidamento di volte in muratura di qualsiasi tipo mediante la pulitura delle connessure, la pulizia accurata delle superfici, la bagnatura e la successiva boiaccatura con cemento e sabbia di fiume lavata (nella proporzione di 1 a 1), fino a completo rifiuto della stessa.	mq	32,00	994	31.808
R 09,06	Trattamento di pavimento rustico in cotto, cocciopesto, eccetera, consistente in lavaggio con acqua e acido muriatico al 10% o con idoneo disincrostante del tipo basico, lasciando ventilare gli ambienti per 4 – 5 giorni; stesura incrociata a pennello di 2 mani di "Epotec K10" ripetendo l'operazione dopo 4 – 6 ore; stesura a pennello di olio di lino crudo e acqua ragia la 50 % ripetendo dopo 10 – 12 ore; stesura omogenea di cera neutra solida tipo "Fila" ripetendo l'operazione dopo 24 ore; lucidatura del pavimento con straccio e spazzola a setola morbida e stesura a pennello di cera neutra liquida tipo "Fila" autolucidante.	mq	27,30	1849	50.478

R 10.02b	Recupero degli infissi esterni in legno esistenti comprendente le seguenti lavorazioni: Smontaggio e discesa dell'infisso; smontaggio della ferramenta e parti metallicheesistenti con sverniciatura con idoneo solvente, convertitore di ruggine e/o carteggiatura; compreso la raschiatura e carteggiatura critica degli strati di vernici, lavaggio con acqua e solvente, consolidamento e reintegrazione delle lacune, sostituzione di parti lignee non recuperabili con legname stagionato di essenza della stessa natura dell'esistente; rimessa a squadro con staffe e/o sostituzione di eventuali cunei (perni) in legno, il rinzeppamento e l'incavicchiamento degli incastri con le parti lavorate ben rifinite e levigatei; scartavetratura di finitura; mano di fondo con due mani di impregnante a base di olio di aleurites diluito con 5-10% di balsamo di agrumi e/o verniciatura. Rimontaggio della ferramenta e parti metalliche (anche di recupero da altri infissi simili) con preventiva verniciatura, revisione finale, il ricollocamento in opera e a qualunque altezza, compreso le opere murarie e quant' altro occorra per dare il lavoro finito e a perfetta regola d'arte.	mq	271,40	94	25511,6
E 08.02b	Fornitura e posa in opera di vespaio aerato di qualunque spessore, eseguito con cupolette tipo "Igloo" con elementi assemblati ad incastro, da poggiare su sottostante piano preventivamente livellato (questo escluso), predisposti per l'esecuzione del massetto in cls (questo escluso), eseguito a qualunque altezza o profondità, compresa la fornitura del materiale ed ogni altro onere e magistero necessario per dare il lavoro finito e a perfetta regola d'arte.	mq	20,80	1125	23400
E 08.11a	Fornitura e posa in opera di massetto isolante leggero a base di aggregati leggeri e perline di polistirolo espanso del diametro massimo di mm 8, autoestinguente, dato in opera battuto e spianato, configurato anche secondo pendenza, compreso il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, l'avvicinamento al luogo di posa, compreso altresì l'uso, all'occorrenza, di qualsiasi apparecchiatura anche meccanica atta ed idonea a dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	mq	18,32	1125	20610
E 04.08a	Fornitura e posa in opera di calcestruzzo a prestazione garantita, in accordo alla UNI EN 206-1, con Classe di consistenza al getto S3, Dmax aggregati 32 mm, per strutture non precompresse di elevazione (pilastri, travi, solai alleggeriti e a soletta piena, corpi scala e nuclei ascensore); escluso ogni altro onere: all'esterno di edifici, non esposte direttamente all'azione della pioggia, in Classe di esposizione ambientale XC3 (UNI 11104).	mc	143,00	37,12	5308,16
E 07.01g	Fornitura e posa in opera di solaio a struttura mista in calcestruzzo di cemento armato e laterizio, eseguito con travetti in calcestruzzo armato precompresso preconfezionati con impiego di laterizio, comprese casseforme ed armature provvisorie di sostegno di qualunque tipo, natura, forma e specie, fino a 4 m dal piano di appoggio, compreso altresì il ferro di ripartizione e la solettina superiore in calcestruzzo non inferiore a 4 cm.	mq	89,80	1125	101025

E 06.13d	Fornitura e posa in opera di muratura di tamponamento termoisolante eseguita con blocchi "bioclima" presso-vibrati in calcestruzzo di argilla espansa tipo Leca, Protermo o similari con dimensioni modulari (SxHxL) di cm __x20x25 con superficie da intonaco, prodotti da azienda certificata secondo le norme ISO 9001 e dotata di certificazione di prodottosecondo le specifiche ANPEL. I blocchi devono avere una densità del calcestruzzo a secco non superiore a 1000 kg/m³ ±10%, resistenza media normalizzata a compressione ≥ 3,5 N/mm², e devono essere marcati CE secondo la norma UNI EN 771-3. La posa dovrà avvenire con l'impiego di malta di classe M3 (D.M. 20.11.87). Il prezzo è comprensivo della fornitura e del trasporto dei manufatti, compresi la formazione di spalle, architravi, velette, lo sfrido e l'elevazione dei manufatti. Sono inclusi la fornitura di eventuali armature metalliche, la ferramenta di collegamento alla struttura e di quant'altro occorre per l'esecuzione a perfetta regola d'arte.	mq	94,50 94,50	597,5 597,5	56436,75 56436,75
E 06.37c **E 06.d37** **E 06.37f**	Fornitura e posa in opera di parete divisoria interna con caratteristiche antincendio ed acustiche, costituita da due pannelli prefabbricati in gesso ceramico fibrorinforzato e perlite, omologati in Euroclasse A1, con incastri maschio-femmina sui bordi perimetrali, delle dimensioni di 1.200 x 600 ÷ 700 mm, spessore 25 mm, fissati mediante incollaggio e viti autoperforanti alla struttura portante in profilati di acciaio zincato dello spessore di 0,6 mm, comprese guide a pavimento e soffitto fissate alla struttura portante con opportuni ancoraggi, montanti verticali posti ad interasse 600 mm, la formazione degli spigoli vivi o rientranti, la stuccatura dei giunti e la formazione di eventuali vani porta e finestra con i contorni dotati di profilati metallici per il fissaggio dei serramenti, compreso i ponti di servizio fino all'altezza di 5,00 m ed ogni qualsiasi altro onere e magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.	mq	34,4 4,85 0,85	883,2	35416,32
E 06.39	Fornitura e posa in opera di pannelli in gesso protetto o cartongesso dello spessore di mm 12 con aggiunta di un foglio di polistirolo espanso di densità 18 kg/m³ e spessore cm 1, in opera con idoneo collante o diversi sistemi di fissaggio, su appositi telai in profilati di ferro compresi nel prezzo. Compresa la suggellatura dei giunti con banda armata e apposita stuccatura con legante premiscelato.	mq	33,60	452	15187,2
E 11.39b	Fornitura e posa in opera di pannelli di sughero autoespanso a caldo, fornito e posto in opera, autoestinguente, in lastre di densità minima 120 Kg/mc per formazione di strati isolanti di solai, di pareti, terrazze, con certificazione per l'idoneità bioecologica, incollato su predisposto piano di posa con superficie ben livellata e priva di grumi ed asperità, previa spalmatura di mastice o colla specifica di tipo naturale. É compreso quanto occorre per dare il lavoro finito.	mq	20,50	1755	35977,5

E 11.11	Fornitura e posa in opera di manto impermeabile monostrato (a vista o sotto protezione pesante) in opera a qualsiasi altezza, composto da guaina prefabbricata "Multi Reinforced" a base di bitume distillato modificato con Poliprodilene (APP) e Poliolefine (APAO) armata con tre supporti:un doppio tessuto non tessuto di poliestere con interposto, all'interno, un feltro in velo di vetro, con elevate prestazioni. Conforme alla norma EN13707 (manti per coperture), (EN 1849-1),spessore 4 mm, (EN12311-1). Caratteristiche:- forza a trazione massima N/50 mm - long. 660, trasv. 550;- allungamento a trazione - long. 50% trasv. 50%;- (EN1109), flessibilità a freddo - 25 °C. Posata in monostrato a fiamma in totale aderenza con il supporto previa accurata pulizia e asportazione di corpi estranei e previa spalmatura di primer bituminoso in ragione di almeno 0,3 kg/m². I giunti longitudinali saranno sovrapposti di almeno 10 cm, quelli di testa e di almeno 15 cm con risvolto sui verticali di almeno 20 cm, compreso l'onere per l'esecuzione dei risvolti, lo sfrido dei materiali, l'assistenza, il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa di tutti i materiali necessari e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mq	32,21	4994	177539
E 11.18	Fornitura e posa in opera di protezione delle stratificazioni o manti impermeabili con vernici protettive, data in opera in due successive mani, in opera compreso ogni onere e magistero: vernice a base di resine acriliche in dispersione acquosa, pigmentata vari colori nella misura di kg/m² 0,200 per mano.	mq	5,70		
E 12.24a	Fornitura e posa in opera di pavimentazione in grès porcellanato, per interni ed esterni, di 1^ scelta, gruppo B1 Norma Europea 176, impasto unico, a tutto spessore, compatto, costituito da argille nobili sinterizzate a 1250°, ad elevatissima resistenza all'usura EN102: < 115 mmc, ingelivo EN202, inassorbente EN99: da 0,01% a 0,04%, resistenza a flessione EN100: > 55 N/mmq, durezza EN101: > 8, resistenza all'attacco chimico EN106: non attaccati, dimensioni EN98: (tolleranze massime: lunghezza e larghezza ± 0,2%, spessore ± 2%, rettilineità spigoli ± 0,2%, ottogonalità ± 0,2%, planalità ± 0,2%), dilatazione termica lineare EN103: < 6,4 MK, resistenza shock termico EN104 e garanzia di corrispondenza alla DIN 51094 (resistenza dei colori alla luce) e privo di additivi di protezione estranei sulla superficie. Il lato di posa a rilievo deve essere ottenuto mediante pressatura isostatica formata dalle scanalature diagonali virtualmente incrociate al fine di garantire la massima aderenza con la superficie di appoggio, con effetto cromatico med. La scivolosità, intesa come coefficiente di attrito medio, deve essere conforme alla norma DIN 51130 e con valori non inferiori a R11. Posto in opera con adeguati collanti e prodotti riempi fuga per la finitura delle connessioni.	mq	41,60	1886	78457,6

E 16.01	Rincocciatura di murature di qualsiasi genere da intonacare, eseguita con scaglie di laterizio e malta cementizia data a rinzaffo anche a più strati, per uno spessore sino a cm 5, per conguaglio di irregolarità e appiombature. Eseguita anche a piccole zone, a qualsiasi altezza, compreso ogni altro onere e magistero occorrente.	mq	17,30	1780	40050
E 16.02	Fornitura e posa in opera di sbruffatura eseguita su superfici piane o curve, verticali o orizzontali, all'interno degli edifici, spessore mm 5 con malta di sabbia e cemento avente granulometria ben distribuita, compreso ogni onere e magistero occorrente per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.	mq	5,20		
E 16.12a	Fornitura e posa in opera di intonaco liscio, per interni ed esterni, eseguito a qualsiasi altezza su superfici verticali rette, orizzontali e inclinate con malta di cemento. Realizzato con un primo strato di almeno 10 mm con malta dosata a kg 400 di cemento, e con un secondo strato di spessore minimo di 8 mm in malta cementizia fino a kg 600, tirato in piano con regolo e frattazzo, applicati previa disposizione di guide e poste e rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passata al crivello fino e lisciata con frattazzo metallico, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, la profilatura degli spigoli e la fornitura ed uso dei materiali ed attrezzi necessari. Incluso il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa di tutti i materiali necessari e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mq	16,00	3211	51376
E 16.39	Tinteggiatura di superfici interne, intonacate a civile o lisciate a gesso, già preparate, comprendente le seguenti lavorazioni: carteggiatura finale e successiva tinteggiatura con due passate di pittura a finire oleosa opaca (tipo cementite), data a pennello o a macchina fino a coprire in modo uniforme l'intera superficie, a colori correnti chiari. Il tutto dato in opera a qualsiasi altezza, compreso la fornitura ed uso di materiali ed attrezzi, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mq	12,70	3211	40779,7
E 17,05b	Fornitura e posa in opera di infisso in ferro per porte interne od esterne con profilati tubolari per vetro con zoccolo in lamiera, con o senza sopraluce fisso, completo di fermavetro, scacciacqua dove occorre, cerniere di acciaio con rondelle e zeccole, in opera compreso ferramenta, l'assistenza, il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte, esclusa la sola fornitura e posa in opera dei vetri.	mq	220,50	37	8158,5

E 17.06	Fornitura e posa in opera di infisso in profilato di lamiera di alluminio anodizzato estruso per finestre e balconi ad uno o due battenti apribili ovvero per finestre a due battenti di altezza eguale o diversa, la inferiore fissa e la superiore apribile a vasistas, con profilati a giunto aperto della sezione minima di mm2 50 e dello spessore di mm 1,5, rifinite con le parti in vista satinate e con superficie totale della lega leggera ossidata anodicamente a 15 micron; completi di scossalina in alluminio per l'eliminazione di condensa, coprifili in lamiera di alluminio anodizzato, fermavetro a scatto in lega leggera, cerniere, cremonese in alluminio, scodellini, scrocco ed ogni altro accessorio, esclusa la sola fornitura in opera dei vetri.	mq	273,00	98	26754
E 17.07	Fornitura e posa in opera di infisso per finestre e porte-finestra di alluminio della sezione minima di mm2 52 e dello spessore minimo dei profilati di mm 1,5 rifinito con le parti in vista satinate e con superficie totale della lega leggera ossidata anodicamente a 15 micron, fornito e posto in opera. Tutti i profilati sono costituiti da n. 2 elementi assemblati meccanicamente con due lamelle di poliammide formanti il taglio termico. Sono compresi: le guarnizioni in dutral; gli apparecchi di manovra; i fermavetri a scatto; i pezzi speciali; le cerniere; le squadrette di alluminio; le maniglie in alluminio fuso; le opere murarie. È esclusa la fornitura e posa dell'eventuale vetro. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.	mq	309,75	227	70313,25
E 17.25a	Fornitura e posa in opera di porta interna in plastica a uno o più battenti, eseguita con pannellatura composta da due supporti con materiali tipo Ledorex o similari, tamponatura interna in cellulare di cartone bachelizzato a nido d'ape, superfici esterne rivestite con laminato plastico melaminico opaco (formica) di spessore mm 0,8, bordatura perimetrale con profilato estruso di PVC rigido espanso, completa di: stipite in listelli di legno sul lato delle cerniere e truciolare sugli altri lati di spessore mm 20; rivestimento dello stipite con lo stesso laminato del battente, mostre, contromostre, battute in profilati estrusi di PVC rigido, cerniere plastificate, in opera compreso ferramenta, l'assistenza, il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mq	163,30	179	29230,7
E 17.36	Fornitura e posa in opera di serratura tipo Yale con scivolo e chiave a due o più mandate, compresa la contropiastra e due chiavi, ferramenta, l'assistenza, il montaggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	cad.	26,95	13	350,35
E 17.48a	Fornitura e posa in opera di coppie di maniglie complete di bandelle, in opera compreso ferramenta, l'assistenza, il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	cad.	15,58	85	1324,3

inf 02.71a1	Formazione di tappeto erboso comprensiva di: fornitura di seme o stoloni in quantità idonea a seconda della specie utilizzata; preparazione meccanica del terreno (pulizia, spietramento, fresatura e rastrellatura); concimazione di fondo, con 100g/mq di concime composto ternario, ammendante organico (tipo ammendante compostato misto e/o ammendante compostato verde di cui al D. Lgs 75/2010 ss.mm.ii.) e rullatura; primo taglio incluso.	mq	6,07	2357	14306,99
inf 02.75a	Taglio di tappeto erboso con tosaerba a lama rotante comprensivo di: raccolta, carico, trasporto di materiale vegetale di risulta, esclusi gli oneri di smaltimento.	mq	0,35	2357	824,95
inf 02,87b	Programmatore elettronico modulare. Fornitura e posa in opera di programmatore elettronico, per montaggio esterno, con alimentazione 220/240 V.ac. 50 Hz, output: 24 V.ac. 50 Hz idoneo al controllo di elettrovalvole, con batteria tampone ricaricabile, per installazione in esterno con le seguenti caratteristiche: espandibile da 4 a 24 stazioni attraverso dei moduli aggiuntivi, 3 programmi, 4 partenze per programma, programmazione settimanale o a intervalli, comando pompa o di valvola generale, pannello e schermo di controllo con indicazioni grafiche di facile interpretazione, completa di montaggio in armadio stagno in fibra di vetro con serratura antivandalo. Compreso il posizionamento ed il fissaggio del programmatore; la fornitura dei materiali minuti; i collegamenti elettrici degli automatismi; il cablaggio dei cavi; il collaudo.	cad.	59,35	91	5400,85
inf 02.98	Ghiaietto calcareo. Fornitura e posa in opera di ghiaia derivata dalla frantumazione di rocce calcaree, pezzatura da diam. cm 0,5 fino a cm 4; comprensivo degli oneri di cava, trasporto e scarico a piè d'opera a qualsiasi altezza; sistemazione a strati minimi di cm 5, rullatura e completamento manuale nelle parti non raggiungibili dalle macchine.	mc	31,05	482	14966,1
IS 03.01a	Realizzazione di campo per il gioco del calcetto all'aperto eseguito nel seguente modo (misure: lato corto ml. 22 - 32 - 42, lato lungo ml. 43 - 53 - 63.). Preparazione del piano di posa campo di calcetto.	mq	4,68	1270	5943,6
IS 03,02b	Cordoli in cls: Fornitura e posa in opera di cordoli prefabbricati in cemento vibrato, delle dimensioni di cm 10x25x100, posati su adeguata fondazione in cls, già predisposta, compreso l'onere del rinfianco esterno.	m	30,00	99,3	2979
IS 03.05a **IS 03.05c**	Manto in erba artificiale di colore verde, fibra fibrillata, lubrificata antiabrasiva, estremamente resistente all'usura e con speciale trattamento anti-UV, tessuta su supporto drenante in polipropilene rivestito in lattice di gomma imputrescibile.	mq	61,00	1270	77470
IS 03.08a	Fornitura e posa in opera di porte di calcetto in tubolare di ferro antirugginato e verniciato di colore bianco, interamente smontabili e complete di reti del tipo pesante. Le porte saranno di dimensioni regolamentari di cm. 300 x 200.	cad.	2,00	950	1900

IS 05.01a	Costruzione di campo per il gioco del tennis all'aperto su terreni impermeabili costruito nel modo seguente (misure: lato corto ml. 18,27, lato lungo ml. 36,57). Operazioni preliminari.	mq	4,68	792	3706,56
IS 05.02a	Cordoli in cls: conglomerato cementizio a dosaggio di q.li 2,00 di cemento per mc., confezionato con inerti di natura calcarea e secondo le norme previste, dato in opera in fondazione per la esecuzione di sottocordoli delle dimensioni di cm. 0,40 x 0,20.	m	30,00	217,4	6522
IS 05.04b IS 05.04c IS 05.04d IS 05.04e	Pavimentazione sportiva in terra rossa	mq	32,50	792	25740
IS 05.04f	Tracciamento del campo con impiego di nastri di plastica di tipo pesante, opportunamente fissati con chiodi zincati.	corpo	800,00	3	2400
E 01.03a	Scavo a sezione obbligata, eseguito con mezzi meccanici, fino alla profondità di 2 m, compresi l'estrazione e l'aggotto di eventuali acque, fino ad un battente massimo di 20 cm, il carico su mezzi di trasporto e l'allontanamento del materiale scavato nell'ambito del cantiere.	mq	9,15	272	2488,8
IS 07.01b	Rivestimento del fondo e parete in PVC, armato con tessuto, trattato con speciali stabilizzanti per aumentare la resistenza all'azione dei raggi ultravioletti. Il rivestimento dovrà essere realizzato in opera mediante termosaldatura dei vari teli che lo costituiscono.	mq	53,00	272	14416
IS 07.03a	Impianto di filtrazione costituito da: n. 3 filtri in VTR con letto filtrante a sabbia quarzifera della portata di 60 mc./h. cad. e completi di valvola selettrice; n.3 elettropompe centrifughe in ghisa con prefiltro incorporato, della potenza di 5,5 HP. e con alimentazione 220V / 380V - 50Hz.; n.12 bocchette di immissione da 2" in ABS con getto orientabile, n.12 pilette di scarico per bordo sfioratore con griglia in acciaio inox e attacchi filettati da 2", n.2 prese di fondo in PVC, n.2 prese a parete per aspirazione fango; n.1 quadro elettrico con grado di protezione IP55, in cassetta stagna a norme CEI, completo di salvavita, comandi per n.3 elettropompe, automatismi della vasca di compenso, completo di timer. Il gruppo di filtrazione è realizzato in PVC rigido anticorrosivo, compreso di tubazioni, giunti, raccordi, valvole a sfera, eventuali valvole di ritegno, collettori e distributori, vetro spia, compreso le tubazioni in polietilene PN6 per collegamento della bocchetta di aspirazione e mandata; il tutto realizzato a perfetta regola d'arte.	cad.	42000,00	1	42000
IS 07.04a	Vasca di compensazione prefabbricata con rivestimento interno in tessuto Heavy-Duty dello spessore di mm. 1,2, bordino di fissaggio in alluminio, dispositivo automatico di livello costante, elettrovalvola integratrice per l'acqua di rete, presa di scarico per il troppo pieno, tubazioni collettrici tra bordo sfioratore e vasca di compensazione, filtro, bocchette a parete e raccorderia nella misura necessaria alla perfetta realizzazione dell'impianto.	cad.	13500,00	1	13500
IG 08	Impianto geotermico. Allestimento cantiere, perforazione, fornitura e posa in opera, esecuzione test di risposta termica su sonda.	cad.	12000,00	10	120000

S 03.05	Ponteggio metallico fisso con altezza sino a 20 m, costituito da elementi tubolari e giunti in acciaio realizzati in opera (sistema "tubo-giunto" con marcatura per tutti gli elementi impiegati). Sono compresi il montaggio, lo smontaggio ad opera ultimata, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi e le basette, con esclusione dei soli piani di lavoro e delle eventuali mantovane da contabilizzarsi a parte.	cad.	8,34	46	383,64
S 03.07	Tavolato pieno, da montare su ponteggi metallici già predisposti, per realizzazione di piani e sottopiani di lavoro, completo di fermapiedi e parapetti di protezione, in opera a qualsiasi altezza.	mq	28,00	1256	35168

TOTALE (€)	**1.744.663**

€/mq	**335**

CODICE PREZZIARIO	DESCRIZIONE LAVORO	UNITA'	PREZZO (€)	QUANTITA'	TOTALE (€)
E 02.02	Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mc	26,25	220 522 338	5775 13703 8873
E 02.08b	Demolizione di parete divisoria interna in fette di tufo, mattoni forati o pieni, etc., a qualsiasi piano e per altezza fino a m 4.00, eseguita a mano e/o con l'ausilio di piccoli utensili elettrici e meccanici, compreso intonaco, rivestimenti, tubazioni passanti e impianti elettrici. Compresi inoltre la cernita ed accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di metri 50 nell'ambito del cantiere e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Per uno spessore oltre cm 10 .	mq	18,90	37	699
E 02.13a	Demolizione di volte in muratura del tipo semplice e del tipo composto, ubicate a qualunque altezza. Sono compresi: la rimozione dei rinfianchi; la demolizione di tutte le parti costituenti l'ossatura della volta stessa, il calo a terra del materiale demolito e il carico su automezzo, escluso il trasporto a rifiuto. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito, esclusi i puntellamenti. - per spessori in chiave fino a 25 cm	mq	57,70	560	32312
E 02.15	Demolizione di solai in laterizio e cemento armato, piani o inclinati, in qualsiasi condizione di altezza fino a cm 40 di spessore. Compreso l'onere per tagli anche con fiamma ossidrica dei ferri, tiro in basso, carico, trasporto e accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di 50 m, opere di presidio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mq	2,20	641,2	1411
R 07.13c	Chiusura di vani di porte, finestre o di altre aperture interne ed esterne o nicchie di vecchie strutture murarie anche semidemolite o pericolanti, eseguita a tutto spessore con blocchi in tufo o blocchi in cls prefabbricati e malta cementizia. Sono compresi: i materiali occorrenti; la preparazione del vano; le ammorsature e gli ancoraggi necessari e quanto altro occorre per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.	mq	94,50	136	12852

R 07.16l **R 07.16n** **R 07.16o** **R 07.16r** **R 07.16u**	Deumidificazione di murature mediante fornitura e posa in opera di dispositivo del tipo "Aquapol" o equivalente per il prosciugamento definitivo di muri soggetti a patologia di umidità da risalita capillare, basata sull'utilizzo della gravo–magnetocinesi, tecnologia che va a risanare strutturalmente le opere murarie preservandole nel tempo da erosione dovuta alla combinazione di acqua e sale, comprensivo di controlli tecnici sui valori d'umidità ed erosione delle mura da effettuarsi durante il periodo di monitoraggio successivo all'installazione, compresa relazione tecnico-scientifica riferita ai valori riscontrati fino al completo prosciugamento, rilascio del certificato di avvenuto prosciugamento delle murature dall'umidità per risalita capillare e garanzia sul funzionamento del dispositivo di 20 anni.	mq	55,00 52,50 51,50 48,00 42,50	171 270 350 566 800	9405 14175 18025 27168 34000
R 08.02b	Consolidamento di pareti di qualsiasi genere, anche ad una testa, mediante l'applicazione di rete elettrosaldata del diametro minimo di mm 6 di acciaio B450C a maglie quadrate di cm 15x15. Sono compresi: la spicconatura dell'intonaco; la pulitura degli elementi murari; l'abbondante lavaggio della superficie muraria; la legatura della rete alle microcuciture o ai ferri preventivamente ammorsati alla muratura; la rete metallica; i tagli, gli sfridi, le piegature e le sovrapposizioni della rete; l'applicazione di intonaco con malta cementizia antiritiro a q.li 3 di cemento per mc di sabbia, di spessore minimo cm 5; la rifinitura a frattazzo. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Conteggiato a misura effettiva.	mq	72,50	3934	285215
R 08.10	Consolidamento di volte in muratura di qualsiasi tipo mediante la pulitura delle connessure, la pulizia accurata delle superfici, la bagnatura e la successiva boiaccatura con cemento e sabbia di fiume lavata (nella proporzione di 1 a 1), fino a completo rifiuto della stessa.	mq	32,00	994	31808
R 09,06	Trattamento di pavimento rustico in cotto, cocciopesto, eccetera, consistente in lavaggio con acqua e acido muriatico al 10% o con idoneo disincrostante del tipo basico, lasciando ventilare gli ambienti per 4 – 5 giorni; stesura incrociata a pennello di 2 mani di "Epotec K10" ripetendo l'operazione dopo 4 – 6 ore; stesura a pennello di olio di lino crudo e acqua ragia la 50 % ripetendo dopo 10 – 12 ore; stesura omogenea di cera neutra solida tipo "Fila" ripetendo l'operazione dopo 24 ore; lucidatura del pavimento con straccio e spazzola a setola morbida e stesura a pennello di cera neutra liquida tipo "Fila" autolucidante.	mq	27,30	3585	97871

R 10.02b	Recupero degli infissi esterni in legno esistenti comprendente le seguenti lavorazioni: Smontaggio e discesa dell'infisso; smontaggio della ferramenta e parti metallicheesistenti con sverniciatura con idoneo solvente, convertitore di ruggine e/o carteggiatura; compreso la raschiatura e carteggiatura critica degli strati di vernici, lavaggio con acqua e solvente, consolidamento e reintegrazione delle lacune, sostituzione di parti lignee non recuperabili con legname stagionato di essenza della stessa natura dell'esistente; rimessa a squadro con staffe e/o sostituzione di eventuali cunei (perni) in legno, il rinzeppamento e l'incavicchiamento degli incastri con le parti lavorate ben rifinite e levigatei; scartavetratura di finitura; mano di fondo con due mani di impregnante a base di olio di aleurites diluito con 5-10% di balsamo di agrumi e/o verniciatura. Rimontaggio della ferramenta e parti metalliche (anche di recupero da altri infissi simili) con preventiva verniciatura, revisione finale, il ricollocamento in opera e a qualunque altezza, compreso le opere murarie e quant' altro occorra per dare il lavoro finito e a perfetta regola d'arte.	mq	271,40	94	25512
E 08.02b	Fornitura e posa in opera di vespaio aerato di qualunque spessore, eseguito con cupolette tipo "Igloo" con elementi assemblati ad incastro, da poggiare su sottostante piano preventivamente livellato (questo escluso), predisposti per l'esecuzione del massetto in cls (questo escluso), eseguito a qualunque altezza o profondità, compresa la fornitura del materiale ed ogni altro onere e magistero necessario per dare il lavoro finito e a perfetta regola d'arte.	mq	20,80	68	1414
E 08.11a	Fornitura e posa in opera di massetto isolante leggero a base di aggregati leggeri e perline di polistirolo espanso del diametro massimo di mm 8, autoestinguente, dato in opera battuto e spianato, configurato anche secondo pendenza, compreso il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, l'avvicinamento al luogo di posa, compreso altresì l'uso, all'occorrenza, di qualsiasi apparecchiatura anche meccanica atta ed idonea a dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	mq	18,32	1402	25685
E 04.08a	Fornitura e posa in opera di calcestruzzo a prestazione garantita, in accordo alla UNI EN 206-1, con Classe di consistenza al getto S3, Dmax aggregati 32 mm, per strutture non precompresse di elevazione (pilastri, travi, solai alleggeriti e a soletta piena, corpi scala e nuclei ascensore); escluso ogni altro onere: all'esterno di edifici, non esposte direttamente all'azione della pioggia, in Classe di esposizione ambientale XC3 (UNI 11104).	mc	143,00	68	9724
E 07.01g	Fornitura e posa in opera di solaio a struttura mista in calcestruzzo di cemento armato e laterizio, eseguito con travetti in calcestruzzo armato precompresso preconfezionati con impiego di laterizio, comprese casseforme ed armature provvisorie di sostegno di qualunque tipo, natura, forma e specie, fino a 4 m dal piano di appoggio, compreso altresì il ferro di ripartizione e la solettina superiore in calcestruzzo non inferiore a 4 cm.	mq	89,80	1402	125900

E 06.13d	Fornitura e posa in opera di muratura di tamponamento termoisolante eseguita con blocchi "bioclima" presso-vibrati in calcestruzzo di argilla espansa tipo Leca, Protermo o similari con dimensioni modulari (SxHxL) di cm __x20x25 con superficie da intonaco, prodotti da azienda certificata secondo le norme ISO 9001 e dotata di certificazione di prodottosecondo le specifiche ANPEL. I blocchi devono avere una densità del calcestruzzo a secco non superiore a 1000 kg/m³ ±10%, resistenza media normalizzata a compressione ≥ 3,5 N/mm², e devono essere marcati CE secondo la norma UNI EN 771-3. La posa dovrà avvenire con l'impiego di malta di classe M3 (D.M. 20.11.87). Il prezzo è comprensivo della fornitura e del trasporto dei manufatti, compresi la formazione di spalle, architravi, velette, lo sfrido e l'elevazione dei manufatti. Sono inclusi la fornitura di eventuali armature metalliche, la ferramenta di collegamento alla struttura e di quant'altro occorre per l'esecuzione a perfetta regola d'arte.	mq	94,50	985	93083
E 06.37c **E 06.d37** **E 06.37f**	Fornitura e posa in opera di parete divisoria interna con caratteristiche antincendio ed acustiche, costituita da due pannelli prefabbricati in gesso ceramico fibrorinforzato e perlite, omologati in Euroclasse A1, con incastri maschio-femmina sui bordi perimetrali, delle dimensioni di 1.200 x 600 ÷ 700 mm, spessore 25 mm, fissati mediante incollaggio e viti autoperforanti alla struttura portante in profilati di acciaio zincato dello spessore di 0,6 mm, comprese guide a pavimento e soffitto fissate alla struttura portante con opportuni ancoraggi, montanti verticali posti ad interasse 600 mm, la formazione degli spigoli vivi o rientranti, la stuccatura dei giunti e la formazione di eventuali vani porta e finestra con i contorni dotati di profilati metallici per il fissaggio dei serramenti, compreso i ponti di servizio fino all'altezza di 5,00 m ed ogni qualsiasi altro onere e magistero per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.	mq	34,4 4,85 0,85	28	1107
E 06.39	Fornitura e posa in opera di pannelli in gesso protetto o cartongesso dello spessore di mm 12 con aggiunta di un foglio di polistirolo espanso di densità 18 kg/m³ e spessore cm 1, in opera con idoneo collante o diversi sistemi di fissaggio, su appositi telai in profilati di ferro compresi nel prezzo. Compresa la suggellatura dei giunti con banda armata e apposita stuccatura con legante premiscelato.	mq	33,60	172	5779
E 11.39b	Fornitura e posa in opera di pannelli di sughero autoespanso a caldo, fornito e posto in opera, autoestinguente, in lastre di densità minima 120 Kg/mc per formazione di strati isolanti di solai, di pareti, terrazze, con certificazione per l'idoneità bioecologica, incollato su predisposto piano di posa con superficie ben livellata e priva di grumi ed asperità, previa spalmatura di mastice o colla specifica di tipo naturale. É compreso quanto occorre per dare il lavoro finito.	mq	20,50	2424	49692

E 11.11	Fornitura e posa in opera di manto impermeabile monostrato (a vista o sotto protezione pesante) in opera a qualsiasi altezza, composto da guaina prefabbricata "Multi Reinforced" a base di bitume distillato modificato con Poliprodilene (APP) e Poliolefine (APAO) armata con tre supporti:un doppio tessuto non tessuto di poliestere con interposto, all'interno, un feltro in velo di vetro, con elevate prestazioni. Conforme alla norma EN13707 (manti per coperture), (EN 1849-1),spessore 4 mm, (EN12311-1). Caratteristiche:- forza a trazione massima N/50 mm - long. 660, trasv. 550;- allungamento a trazione - long. 50% trasv. 50%;- (EN1109), flessibilità a freddo - 25 °C. Posata in monostrato a fiamma in totale aderenza con il supporto previa accurata pulizia e asportazione di corpi estranei e previa spalmatura di primer bituminoso in ragione di almeno 0,3 kg/m². I giunti longitudinali saranno sovrapposti di almeno 10 cm, quelli di testa e di almeno 15 cm con risvolto sui verticali di almeno 20 cm, compreso l'onere per l'esecuzione dei risvolti, lo sfrido dei materiali, l'assistenza, il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa di tutti i materiali necessari e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mq	32,21	4530	162672
E 11.18	Fornitura e posa in opera di protezione delle stratificazioni o manti impermeabili con vernici protettive, data in opera in due successive mani, in opera compreso ogni onere e magistero: vernice a base di resine acriliche in dispersione acquosa, pigmentata vari colori nella misura di kg/m² 0,200 per mano.	mq	5,70		
E 12.24a	Fornitura e posa in opera di pavimentazione in grès porcellanato, per interni ed esterni, di 1^ scelta, gruppo B1 Norma Europea 176, impasto unico, a tutto spessore, compatto, costituito da argille nobili sinterizzate a 1250°, ad elevatissima resistenza all'usura EN102: < 115 mmc, ingelivo EN202, inassorbente EN99: da 0,01% a 0,04%, resistenza a flessione EN100: > 55 N/mmq, durezza EN101: > 8, resistenza all'attacco chimico EN106: non attaccati, dimensioni EN98: (tolleranze massime: lunghezza e larghezza ± 0,2%, spessore ± 2%, rettilineità spigoli ± 0,2%, ottogonalità ± 0,2%, planalità ± 0,2%), dilatazione termica lineare EN103: < 6,4 MK, resistenza shock termico EN104 e garanzia di corrispondenza alla DIN 51094 (resistenza dei colori alla luce) e privo di additivi di protezione estranei sulla superficie. Il lato di posa a rilievo deve essere ottenuto mediante pressatura isostatica formata dalle scanalature diagonali virtualmente incrociate al fine di garantire la massima aderenza con la superficie di appoggio, con effetto cromatico med. La scivolosità, intesa come coefficiente di attrito medio, deve essere conforme alla norma DIN 51130 e con valori non inferiori a R11. Posto in opera con adeguati collanti e prodotti riempi fuga per la finitura delle connessioni.	mq	41,60	483	20093

E 12.27	Fornitura e posa in opera di pavimentazione in lastre al quarzo lucidate e rettificate, costituita dalla miscela di cristalli di quarzo – pigmenti e polimeri, successivamente vibrocompressa sottovuoto, sinterizzazione a 1200° con resistenza flessionale > 40Mpa, modulo di flessione 25000/42000 Mpa, resistenza all'urto >140Mpa, durezza della superficie 6-8' Mohs, compreso lo sfrido, i tagli, imateriali per il fissaggio e quant'altro serve per dare il tutto a perfetta regola d'arte..	mq	225,00	941	211725
E 16.01	Rincocciatura di murature di qualsiasi genere da intonacare, eseguita con scaglie di laterizio e malta cementizia data a rinzaffo anche a più strati, per uno spessore sino a cm 5, per conguaglio di irregolarità e appiombature. Eseguita anche a piccole zone, a qualsiasi altezza, compreso ogni altro onere e magistero occorrente.	mq	17,30		
E 16.02	Fornitura e posa in opera di sbruffatura eseguita su superfici piane o curve, verticali o orizzontali, all'interno degli edifici, spessore mm 5 con malta di sabbia e cemento avente granulometria ben distribuita, compreso ogni onere e magistero occorrente per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.	mq	5,20	985	22163
E 16.12a	Fornitura e posa in opera di intonaco liscio, per interni ed esterni, eseguito a qualsiasi altezza su superfici verticali rette, orizzontali e inclinate con malta di cemento. Realizzato con un primo strato di almeno 10 mm con malta dosata a kg 400 di cemento, e con un secondo strato di spessore minimo di 8 mm in malta cementizia fino a kg 600, tirato in piano con regolo e frattazzo, applicati previa disposizione di guide e poste e rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passata al crivello fino e lisciata con frattazzo metallico, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, la profilatura degli spigoli e la fornitura ed uso dei materiali ed attrezzi necessari. Incluso il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa di tutti i materiali necessari e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mq	16,00	906	14496
E 16.39	Tinteggiatura di superfici interne, intonacate a civile o lisciate a gesso, già preparate, comprendente le seguenti lavorazioni: carteggiatura finale e successiva tinteggiatura con due passate di pittura a finire oleosa opaca (tipo cementite), data a pennello o a macchina fino a coprire in modo uniforme l'intera superficie, a colori correnti chiari. Il tutto dato in opera a qualsiasi altezza, compreso la fornitura ed uso di materiali ed attrezzi, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mq	12,70	906	11506

E 17,05b	Fornitura e posa in opera di infisso in ferro per porte interne od esterne con profilati tubolari per vetro con zoccolo in lamiera, con o senza sopraluce fisso, completo di fermavetro, scacciacqua dove occorre, cerniere di acciaio con rondelle e zeccole, in opera compreso ferramenta, l'assistenza, il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte, esclusa la sola fornitura e posa in opera dei vetri.	mq	220,50	56	12348
E 17.06	Fornitura e posa in opera di infisso in profilato di lamiera di alluminio anodizzato estruso per finestre e balconi ad uno o due battenti apribili ovvero per finestre a due battenti di altezza eguale o diversa, la inferiore fissa e la superiore apribile a vasistas, con profilati a giunto aperto della sezione minima di mm2 50 e dello spessore di mm 1,5, rifinite con le parti in vista satinate e con superficie totale della lega leggera ossidata anodicamente a 15 micron; completi di scossalina in alluminio per l'eliminazione di condensa, coprifili in lamiera di alluminio anodizzato, fermavetro a scatto in lega leggera, cerniere, cremonese in alluminio, scodellini, scrocco ed ogni altro accessorio, esclusa la sola fornitura in opera dei vetri.	mq	324,45	105	34067
E 17.07	Fornitura e posa in opera di infisso per finestre e porte-finestra di alluminio della sezione minima di mm2 52 e dello spessore minimo dei profilati di mm 1,5 rifinito con le parti in vista satinate e con superficie totale della lega leggera ossidata anodicamente a 15 micron, fornito e posto in opera. Tutti i profilati sono costituiti da n. 2 elementi assemblati meccanicamente con due lamelle di poliammide formanti il taglio termico. Sono compresi: le guarnizioni in dutral; gli apparecchi di manovra; i fermavetri a scatto; i pezzi speciali; le cerniere; le squadrette di alluminio; le maniglie in alluminio fuso; le opere murarie. È esclusa la fornitura e posa dell'eventuale vetro. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.	mq	361,20	287	103664
E 17.25a	Fornitura e posa in opera di porta interna in plastica a uno o più battenti, eseguita con pannellatura composta da due supporti con materiali tipo Ledorex o similari, tamponatura interna in cellulare di cartone bachelizzato a nido d'ape, superfici esterne rivestite con laminato plastico melaminico opaco (formica) di spessore mm 0,8, bordatura perimetrale con profilato estruso di PVC rigido espanso, completa di: stipite in listelli di legno sul lato delle cerniere e truciolare sugli altri lati di spessore mm 20; rivestimento dello stipite con lo stesso laminato del battente, mostre, contromostre, battute in profilati estrusi di PVC rigido, cerniere plastificate, in opera compreso ferramenta, l'assistenza, il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	mq	163,30	69	11268

E 17.36	Fornitura e posa in opera di serratura tipo Yale con scivolo e chiave a due o più mandate, compresa la contropiastra e due chiavi, ferramenta, l'assistenza, il montaggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	cad.	26,95	16	431
E 17.48a	Fornitura e posa in opera di coppie di maniglie complete di bandelle, in opera compreso ferramenta, l'assistenza, il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.	cad.	15,58	35	545
inf 02.71a1	Formazione di tappeto erboso comprensiva di: fornitura di seme o stoloni in quantità idonea a seconda della specie utilizzata; preparazione meccanica del terreno (pulizia, spietramento, fresatura e rastrellatura); concimazione di fondo, con 100g/mq di concime composto ternario, ammendante organico (tipo ammendante compostato misto e/o ammendante compostato verde di cui al D. Lgs 75/2010 ss.mm.ii.) e rullatura; primo taglio incluso.	mq	6,07	827	5020
inf 02.75a	Taglio di tappeto erboso con tosaerba a lama rotante comprensivo di: raccolta, carico, trasporto di materiale vegetale di risulta, esclusi gli oneri di smaltimento.	mq	0,35	827	289
inf 02,87b	Programmatore elettronico modulare. Fornitura e posa in opera di programmatore elettronico, per montaggio esterno, con alimentazione 220/240 V.ac. 50 Hz, output: 24 V.ac. 50 Hz idoneo al controllo di elettrovalvole, con batteria tampone ricaricabile, per installazione in esterno con le seguenti caratteristiche: espandibile da 4 a 24 stazioni attraverso dei moduli aggiuntivi, 3 programmi, 4 partenze per programma, programmazione settimanale o a intervalli, comando pompa o di valvola generale, pannello e schermo di controllo con indicazioni grafiche di facile interpretazione, completa di montaggio in armadio stagno in fibra di vetro con serratura antivandalo. Compreso il posizionamento ed il fissaggio del programmatore; la fornitura dei materiali minuti; i collegamenti elettrici degli automatismi; il cablaggio dei cavi; il collaudo.	cad.	59,35	24	1424
inf 02.98	Ghiaietto calcareo. Fornitura e posa in opera di ghiaia derivata dalla frantumazione di rocce calcaree, pezzatura da diam. cm 0,5 fino a cm 4; comprensivo degli oneri di cava, trasporto e scarico a piè d'opera a qualsiasi altezza; sistemazione a strati minimi di cm 5, rullatura e completamento manuale nelle parti non raggiungibili dalle macchine.	mc	31,05	482	14966
S 03,05	Ponteggio metallico fisso con altezza sino a 20 m, costituito da elementi tubolari e giunti in acciaio realizzati in opera (sistema "tubo-giunto" con marcatura per tutti gli elementi impiegati). Sono compresi il montaggio, lo smontaggio ad opera ultimata, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi e le basette, con esclusione dei soli piani di lavoro e delle eventuali mantovane da contabilizzarsi a parte.	cad.	8,34	43	359

S 03,07	Tavolato pieno, da montare su ponteggi metallici già predisposti, per realizzazione di piani e sottopiani di lavoro, completo di fermapiedi e parapetti di protezione, in opera a qualsiasi altezza.	mq	28,00	1389	38892

TOTALE (€)	**1.419.471**

€/mq	**270**