



COMUNE DI MONTEMESOLA

Provincia di TARANTO

AVVISO PUBBLICO DI ASSEGNAZIONE LOTTI ZONA P.I.P.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTI

- Il Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Comune di Montemesola, approvato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 e s.m.i. e delle leggi regionali di attuazione;
- Il Regolamento per assegnazione dei lotti zona P.I.P., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 19/11/2003, così come modificato con deliberazione consiliare n. 41 del 20/09/2023;
- Il Documento Unico Programmatico (D.U.P.) 2023-2025;
- Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il periodo 2023-2025, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 21/06/2023;

RENDE NOTO

- che a seguito di decadenza dall'assegnazione di alcuni lotti insistenti in area P.I.P., nonché ad atto di cessione volontaria da parte dei proprietari di altri lotti in favore del Comune di Montemesola, si rende necessario bandire l'assegnazione dei lotti liberi ad imprenditori che ne facciano richiesta, per completare l'insediamento delle attività produttive nella zona P.I.P. e favorire lo sviluppo economico del territorio del Comune di Montemesola;
- che le predette aree saranno assegnate mediante una selezione delle domande che perverranno a seguito del presente avviso;
- che alla cessione delle aree, comprese nel P.I.P., potranno partecipare imprenditori in forma singola o associata, costituiti o da costituire;

Tutto ciò premesso,

INVITA

gli operatori economici interessati a presentare domanda di assegnazione secondo le modalità di seguito riportate.

1) SOGGETTI AVENTI DIRITTO ALLA CESSIONE DELLE AREE

Nella zona P.I.P. del Comune di Montemesola è consentito l'insediamento ad imprese a carattere artigianale, commerciale, di grande distribuzione, di servizi, o per piccola e media industria, così come previsto dall'art. 1 del Regolamento per l'assegnazione dei lotti.

Le iniziative produttive di forte impatto ambientale saranno previamente valutate dal Consiglio Comunale che esprimerà un deliberato vincolante da inviare al Responsabile dell'U.T.C.

2) DATI GENERALI PREZZO DI CESSIONE DEI LOTTI DA ASSEGNARE

I lotti da assegnare con il presente bando - evidenziati in giallo nella sottostante planimetria - con specifica indicazione del prezzo di cessione, sono i seguenti:

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	STIMA ECONOMICA/ PREZZO DI CESSIONE
L8 e 3	6	549 - 550	2400 mq	75.000,00 €
L15	6	534	1200 mq	37.500,00 €
L11	6	526	1200 mq	37.500,00 €
L1	6	605	1400 mq	25.000,00 €



3) PRESENTAZIONE DOMANDE, REQUISITI DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

La domanda di assegnazione di uno o più lotti dovrà essere presentata utilizzando apposito modello, allegato al presente bando, con le modalità di seguito indicate.

Il PLICO, chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la dicitura: "DOMANDA DI ASSEGNAZIONE LOTTI IN ZONA P.I.P.", con indicazione del mittente e destinatario, oltre alla domanda di assegnazione, dovrà essere obbligatoriamente corredato da:

- 1) un progetto preliminare dell'insediamento e da una relazione programmatica atta a configurare esattamente le caratteristiche della iniziativa, a firma di tecnico abilitato, con particolare riferimento a:

- a) illustrazione completa del processo produttivo, con l'indicazione dei materiali in esso utilizzati, nonché della tipologia e quantità di rifiuti da essa rinvenuti e dei relativi sistemi di smaltimento utilizzati;
 - b) fasi e tempi di realizzazione con indicazione della superficie di ingombro dell'opificio, i parcheggi ed eventuali superfici da destinare a futuri ampliamenti;
 - c) investimenti previsti nelle diverse fasi di realizzazione;
 - d) posti di lavoro previsti, sia nella fase di realizzo che in quella a regime di lavorazione;
 - e) il capitale proprio, il margine operativo lordo e l'eventuale fatturato dei rispettivi ultimi tre anni;
 - f) necessità di energia elettrica espressa in Kw di potenza da installare;
 - g) necessità di acqua per uso potabile e per uso industriale espressa in mc/anno;
 - h) eventuali provvidenze e/o contribuzioni economiche legislative cui accedere;
 - i) eventuali previsioni di scarichi industriali o altra causa di molestie e sistemi da adottare per la loro eliminazione;
 - l) relazione succinta riferita alla movimentazione di merci in arrivo o in partenza ed il sistema di trasporto;
 - m) ogni elemento utile a valutare il progetto e ad attribuire il punteggio ai sensi del successivo punto 5) del seguente bando.
- 2) **dati anagrafici del titolare o del legale rappresentante, della ragione sociale della ditta e la sede legale, del certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A;**
- 3) **distinta di pagamento di €=250,00= per spese di istruttoria, da versare al seguente IBAN di conto corrente intestato alla Tesoreria del Comune di Montemesola:**

IT39F0103078892000002420964

È a carico dell'aspirante assegnatario, ai fini della preferenza tra più istanze concorrenti, fornire tutti quegli ulteriori elementi di valutazione - autonomamente individuabili - utili a qualificare l'istanza sotto il profilo della serietà, competenza, esperienza, professionalità, potenzialità economica, mercato di riferimento, management e fatturato dell'azienda da realizzare.

4) ESAME ED ISTRUTTORIA DELLE ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

L'esame delle richieste di assegnazione seguirà l'iter indicato agli artt. 5 e ss. del Regolamento di assegnazione lotti della zona P.I.P., nella formulazione vigente.

La Commissione preposta all'esame delle domande sarà composta da: a) il responsabile dell'U.T.C., che la presiede; b) un ingegnere o architetto, libero professionista, con documentata esperienza professionale; c) un dottore commercialista o professionista con documentata esperienza in campo economico-finanziario; d) un esperto in materia ambientale con comprovata esperienza professionale.

Il costo del compenso della commissione sarà posto a carico dei soggetti assegnatari, come rimborso spese sostenute dall'Ente.

La commissione procederà ad istruire le istanze secondo l'ordine cronologico di presentazione delle stesse.

Nessuna richiesta potrà essere presa in esame sino a quando la Commissione non abbia a propria disposizione la documentazione prescritta e quanto altro, a sua integrazione debba ritenere necessario per l'istruttoria della richiesta. A tal fine, la Commissione potrà stabilire un termine massimo non superiore a 30 giorni, entro il quale l'interessato dovrà fornire la documentazione richiesta ad integrazione della domanda.

L'istruttoria si concluderà con la predisposizione di una relazione contenente le osservazioni, i pareri e le proposte per l'approvazione della graduatoria.

5) CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

La graduatoria sarà predisposta sulla scorta dei seguenti criteri comparativi:

1. **Performance Economica (PE) ricavabile attraverso un piano economico-finanziario quinquennale dell'investimento, asseverato da un professionista abilitato, che evidenzi il rapporto tra il Margine Lordo (posto a numeratore) e il Costo Totale dell'Investimento (posto al denominatore).**

PE= Margine Lordo / Costo Totale Investimento

PE > 0,5 Punteggio 10

0,25 < PE ≤ 0,5 Punteggio 7

0 < PE ≤ 0,25 Punteggio 3

PE ≤ 0 Punteggio 0

2. **Qualità dell'idea progettuale del piano aziendale (coerenza delle attività per il mercato di riferimento) peso 60 così distribuito:**

- a) **Standard ambientali della struttura aziendale da realizzare :**

classe energetica A 6 punti,

classe energetica B-C-D 4,5 punti

classe energetica E-F-G 0 punti

- b) **Eco -design:**

presenza nel progetto di elementi architettonici di eco design 6 punti;

assenza 0 punti ;

- c) **adozione di misure di accessibilità per i disabili degli strumenti della produzione:**

presenti nel progetto punti 6

assenti punti 0;

- d) **Adeguamento dei servizi e dei prodotti offerti in chiave di competitività sui mercati:**

Introduzione di tecnologie pulite (fotovoltaico, minieolico, solare termico, geotermia..)

18punti;

- e) **Riciclo e riutilizzo nel ciclo dello smaltimento dei rifiuti aziendali 4,5 punti;**

- f) **Riciclo delle acque reflue ai fini produttivi 4,5 punti;**

- g) **Recupero degli scarti di produzione 4,5 punti;**

- h) **Packaging ecologici 4,5 punti;**

- i) **Adozioni di certificazioni ambientali 6 punti;**

3. **Coerenza del profilo di studi, delle esperienze professionali in relazione al piano aziendale proposto - Peso 10 così distribuito:**

- a) **Profilo di studio attinente del richiedente (o dell'amministratore in caso di società) - Punti 2,5**

- b) **Pregresse e attinenti esperienze professionali del richiedente (o dell'amministratore in caso di società) - Punti 2,5**

- c) **Presenza di consulenti qualificati nel settore di produzione - Punti 5**

4. **Età del soggetto richiedente - Peso 10 così distribuito:**

Fino a 40 anni - Punti 10 ;

Dai 41 anni in su - Punti 5;

5. Numero di personale impiegato, espresso in U.L.A., nel nuovo impianto:

*Da 7 dipendenti in su **punti 10**;
Da 4 a 6 dipendenti **punti 5**;
Inferiore a 4 dipendenti **punti 0**;*

La commissione attribuirà alle iniziative nei settori merceologici dell'agroalimentare un punteggio ulteriore pari al 5% calcolato sulla somma dei punti realizzati dagli indicatori dal 2 al 5;

A parità di punteggio fra più istanze concorrenti è data preferenza delle aree ai concorrenti:

- Che esercitano attività inquinanti nell'ambito del territorio comunale di Montemesola e che devono essere de localizzate;
- Che effettuano la trasformazione o l'utilizzo di prodotti agricoli;
- Che, se società di capitali, o cooperative abbiano come soci di maggioranza giovani o disoccupati.

6) ASSEGNAZIONE DELLE AREE

La relazione contenente le osservazioni, i pareri e le proposte per l'approvazione della graduatoria rilasciata dalla Commissione ai sensi del precedente punto 4) sarà recepita dal Responsabile dell'U.T.C., il quale assegnerà i lotti in via definitiva con propria determinazione.

7) STIPULA DELLA CONVENZIONE E VERSAMENTO PREZZO DI CESSIONE

Le cessioni in diritto di proprietà saranno regolate da apposita convenzione stipulata tra il Comune ed il soggetto richiedente, della quale si allega relativa bozza.

Contestualmente alla stipula, il concessionario dovrà versare l'intero importo del prezzo di cessione, così come stabilito al punto 2) del presente avviso pubblico, a mezzo bonifico, unitamente ai costi di rogito, registrazione e trascrizione dell'atto.

La convenzione è atto preliminare al rilascio della concessione edilizia. La stessa sarà registrata e trascritta al registro immobiliare a cura del Comune ed a spese del concessionario.

8) RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PER EDIFICAZIONI

L'assegnatario, nei 60 giorni successivi alla data della stipula della Convenzione, dovrà produrre il progetto esecutivo secondo le Norme Tecniche di Attuazione fissate dal P.I.P.

Contestualmente alla presentazione della domanda, il Cessionario verserà l'importo pari al 50% del costo di concessione edilizia, impegnandosi a versare il restante 50% dell'importo, maggiorato di eventuali conguagli, non appena il Comune avrà acclarato, in via definitiva, i costi di urbanizzazione primaria e secondaria, presentando apposita garanzia fideiussoria.

Il progetto sarà sottoposto all'esame dei competenti organi comunali per il rilascio della relativa concessione edilizia.

Per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, bisognerà tener conto delle condizioni fissate nella concessione edilizia.

In ogni caso, i lavori dovranno essere ultimati entro trentasei mesi dalla data di rilascio della stessa. Decorso inutilmente tale termine, il Responsabile dell'U.T.C., valutata attentamente ogni causa impeditiva, potrà proporre alla Giunta Comunale la decadenza dall'assegnazione e quest'ultima provvederà alla formale revoca.

9) TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Il PLICO (di cui al punto 3) dovrà pervenire con qualsiasi mezzo all'Ufficio Protocollo del Comune di Montemesola, in Via Roma n. 23, **entro le ore 12:00 del giorno 27/11/2023**. Il tempestivo invio, rimane, in ogni caso, ad esclusivo rischio del mittente; ove per qualsiasi ragione il plico non giungesse a destinazione in tempo utile, lo stesso non sarà aperto ed esaminato. La mancata indicazione del mittente e dell'oggetto, o qualora il plico non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, determinerà, d'ufficio, la declaratoria di inammissibilità del plico che, pertanto, non sarà esaminato.

10) ALTRE INFORMAZIONI

In conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. n. 36/2023, il presente Avviso non costituisce atto negoziale, ma unicamente la richiesta di manifestazione di interesse al quale potrà seguire l'eventuale stipula della convenzione di cessione in diritto di proprietà dei lotti sopra descritti.

Il Responsabile del procedimento è Gianpiero Santoro. Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti presso gli uffici comunali, ai quali ci si potrà rivolgere anche scrivendo al seguente indirizzo di posta elettronica: *utcreponsabile.comunemontemesola@pec.rupar.puglia.it*

Il presente Avviso è pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune di Montemesola, all'indirizzo "www.comune.montemesola.ta.it" per 20 giorni consecutivi.

Il responsabile del settore tecnico

Geometra Gianpiero Santoro