



CITTA' di ORIA

(Provincia di Brindisi)

2° SETTORE

ATTIVITA' PRODUTTIVE E SUAP

VIA EPITAFFIO – 72024 ORIA – tel. 0831/846535-47

e-mail: attivitaproduttive@comune.oria.br.it

pec: protocollo.comune.oria@pec.rupar.puglia.it

Codice Fiscale: 80001550740 - Partita IVA: 00632500740 - Codice Fatturazione elettronica UFH40R

BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE PRODUTTIVE UBICATE NELL'AREA P.I.P. PER LA REALIZZAZIONE DI INIZIATIVE PRODUTTIVE

IL RESPONSABILE

- Visto il Regolamento Comunale per la concessione dei suoli ed esercizio delle attività produttive, approvato con deliberazione C.C. n.36 del 28.11.2008;
- Vista la delibera della Giunta Municipale n. 46 del 25 febbraio 2025 relativa all'approvazione del presente bando;

RENDE NOTO

Che è indetto un bando pubblico per l'assegnazione in proprietà delle seguenti aree edificabili, comprese nel Piano per gli insediamenti Produttivi (P.I.P.) per la costruzione di nuovi insediamenti di attività artigianali, industriali (piccole industrie a ridotto inquinamento acustico e ambientale comprese quelle di trasformazione di prodotti agricoli), di terziario in genere, con le modalità previste dal Regolamento comunale approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 28.11.2008:

N.	N° lotto	superficie	Prezzo - € 18,20/mq
1	D1.02	930 mq	€ 16.926,00
2	D1.04	930 mq	€ 16.926,00
3	D1.05	1080 mq	€ 19.656,00

4	D1.07	976 mq	€17.763,20
5	D1.17	927 mq	€ 16.871,40
6	D1.31	931 mq	€ 16.944,20
7	D 2.08	6209 mq	€ 113.003,80
8	D 2.10	5624 mq	€ 102.356,80
9	D 2.19	4140 mq	€ 75.348

Indici e Parametri edilizi di cui alle norme tecniche di attuazione della Zona P.I.P. (pubblicate in allegato al presente bando)

All’assegnazione dei lotti messi a bando possono partecipare le imprese pubbliche o private già costituite, le imprese pubbliche o private in fase di costituzione sia singole che in forma associata che intendano svolgere le attività suindicate.

1. Modalità di presentazione delle domande

Chiunque avesse interesse, **dalla data di pubblicazione del presente Bando e fino alle ore 12.00 del giorno 31 marzo 2025**, potrà proporre istanza debitamente sottoscritta, allegando copia di idoneo documento d’identità, con la quale si dichiara il tipo di attività imprenditoriale che si intende attivare, superficie necessaria e indicazione di massima della superficie da coprire.

Vengono pubblicati sul sito istituzionale, unitamente al presente bando:

- Una copia del Regolamento approvato con deliberazione CC. n 36 del 28.11.2008;
- Una copia del P.I.P. nella quale sono indicati gli indici e parametri edilizi nonché ogni altra notizia riguardante condizioni particolari sull’utilizzo del lotto;
- Una planimetria della zona P.I.P. con indicazione dei lotti liberi messi a bando;
- Una copia dello schema di convenzione con la quale sarà stipulata la cessione del lotto PIP contenente diritti ed obblighi delle parti;
- Uno schema di domanda tipo e di relazione, a titolo esemplificativo, che potrà essere seguito per la presentazione della richiesta di partecipazione al Bando.

La domanda e i relativi allegati dovranno essere inseriti in un plico, inviato in forma cartacea, che deve essere idoneamente sigillato e controfirmato sul lembo di chiusura e deve recare all’esterno, oltre all’intestazione del mittente ed all’indirizzo dello stesso la dicitura “Bando assegnazione di lotti in zona P.I.P. di Oria –NON APRIRE”. All’interno del plico devono essere riposte due buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura: la busta A (documentazione amministrativa)

contenente la domanda e gli allegati, ad eccezione della relazione tecnico-descrittiva; la busta B (documentazione tecnica) contenente la relazione tecnico-descrittiva.

È ammessa la presentazione per posta elettronica certificata della domanda e della documentazione allegata. In tal caso, saranno accettate alla casella PEC del Comune (protocollo.comune.oria@pec.rupar.puglia.it) da casella di posta certificata con la documentazione firmata digitalmente dal proponente e deve recare in oggetto la dicitura “Bando assegnazione di lotti in zona P.I.P. di Oria”.

Non saranno in alcun caso accettate domande pervenute su altre caselle di posta, non provenienti da posta certificata e non firmate digitalmente dal proponente. Dette domande saranno protocollate in ordine di arrivo.

In caso di invio della domanda in forma telematica, i file contenenti la domanda e gli allegati devono essere in formato PDF/A e controfirmati mediante apposizione della firma digitale del soggetto richiedente o del soggetto intermediario, debitamente autorizzato dal richiedente mediante delega sottoscritta. L’atto di delega dovrà essere inviato con file separato ed allegato al plico principale. L’imposta di bollo relativa all’istanza dovrà essere assolta virtualmente. Il file contenente la relazione tecnico-descrittiva, in formato PDF/A, dovrà essere inserito in una cartella compressa (Zip/Rar) protetta con *password*, a pena di inammissibilità. La *password* sarà comunicata dal concorrente al Comune di Oria, tramite pec, lo stesso giorno e, comunque, prima dell’orario fissato per la valutazione delle domande. Il giorno e l’orario dell’apertura e valutazione della relazione tecnico-descrittiva sarà comunicata ai concorrenti con congruo anticipo. Nel caso in cui non dovesse essere comunicata la password per tempo, il concorrente sarà escluso dalla selezione e non potrà vantare alcun diritto.

La richiesta di assegnazione dovrà indicare l’attività che si intende intraprendere o trasferire nel P.I.P., nonché dovrà prevedere espressa accettazione delle condizioni previste nel regolamento e nel bando per quanto attiene alla cessione del lotto.

Alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a. Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio in originale (*a pena di esclusione per le sole ditte individuali in esercizio e/o le società comunque costituite*) di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella del bando di concorso con l’indicazione della relativa categoria di iscrizione. Inoltre la ditta dovrà certificare di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana. Dalla certificazione dovrà anche risultare se procedure di fallimento o di concordato si siano verificate nel quinquennio antecedente la data di presentazione della domanda.
- b. Certificato di iscrizione all’Albo delle Società Cooperative, per le cooperative, oltre al

certificato di cui alla precedente lettera a).

c. I documenti di cui alle precedenti lettere a) e b) potranno essere sostituiti da autocertificazioni prodotte nelle forme di legge dal titolare della ditta o dal rappresentante legale della società.

d. Coloro i quali vogliono intraprendere una nuova attività imprenditoriale e quindi non sono ancora iscritti nei registri di cui alle precedenti lettere a) e b) possono presentare istanza a patto che, se società, si iscrivano nei predetti registri entro i termini previsti per la sottoscrizione della convenzione.

e. Assegno circolare non trasferibile o polizza fideiussoria della durata di almeno 180 giorni dalla data della domanda intestati al Comune di Oria di importo pari al 5% del prezzo del lotto richiesto, quale cauzione a garanzia che in caso di assegnazione del lotto, la ditta sottoscriva la convenzione con la quale si trasferisce la titolarità dell’area. La cauzione sarà incamerata dal Comune a titolo di penale nel caso in cui il richiedente rinunci all’assegnazione o non sottoscriva la convenzione alla data che sarà comunicata dal Comune.

f. Dichiarazione con la quale il richiedente attesti:

a) Di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l’applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi delle vigenti normative

b) Dichiarazione attestante che il titolare e/o i soci dell’impresa, hanno la capacità di contrattare con la pubblica amministrazione, non avendo riportato condanne penali che incidano su tale capacità:

- dal titolare e dal direttore tecnico, se esiste per le imprese individuali;

- dal legale rappresentante e da tutti i soci accomandatari, nonché dal direttore tecnico, se l’impresa è una società in nome collettivo;

- dal legale rappresentante e da tutti i soci accomandatari, nonché dal direttore tecnico, se l’impresa è una società in accomandita;

- da tutti i soci per le società cooperative e dal legale rappresentante per le società di capitali, per le s.r.l. e per le s.p.a.;

g. Dichiarazione di impegno ad accettare le condizioni previste nel bando di gara, nel regolamento di gestione dei P.I.P. e ogni normativa di settore e a sottoscrivere la convenzione per atto pubblico- amministrativo.

h. Relazione tecnico-descrittiva dell’intervento (da trasmettere in busta separata o file protetto da password in caso di domanda telematica) che si intende realizzare predisposta sulla base del modello allegato, contenente:

- La descrizione dell’impresa, l’oggetto sociale, il campo di attività.

Città di Oria (Br) – II Settore Attività produttive e Suap – Bando per l’assegnazione lotti zona P.I.P.

- La sintesi dell’iniziativa che si intende realizzare che, in ogni caso deve avere carattere continuativo e non stagionale.
 - La descrizione del processo produttivo attuale e/o di quello conseguente all’investimento proposto ed eventuali collegamenti ed integrazioni tra i due.
 - Gli investimenti previsti espressi in Euro ed al netto di I.V.A.
 - Organizzazione del lavoro (struttura e dimensionamento del personale e relativa evoluzione dell’anno di avvio dell’investimento fino all’esercizio di regime).
 - Descrizione del ciclo produttivo relativamente agli scarti di lavorazione, scarichi e misure antinquinamento.
 - Il numero dei dipendenti a tempo pieno già occupati (nel caso di attività già in corso) e/o l’incremento occupazionale “a regime” scaturente dalla realizzanda iniziativa (“a regime” deve intendersi entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori).
 - Fasi e tempi di realizzazione dell’intervento.
 - Incentivi e agevolazioni ottenuti, già richiesti o da richiedere ai sensi della normativa vigente.
 - Le risorse finanziarie interne ed esterne, già acquisite o da richiedere, e capacità di accesso; piano finanziario per la copertura dei fabbisogni derivanti dalla realizzazione dell’intervento.
- i. Dichiarazione attestante l’impegno a sottoscrivere la convenzione amministrativa nella data indicata dal Comune, che in caso contrario incamererà la cauzione a titolo di penale.
- j. Dichiarazione attestante la conoscenza delle norme vigenti disciplinanti la cessione dei lotti e l’esercizio dell’attività in zona P.I.P., dello schema di convenzione e di ogni altra normativa di settore applicabile.

2. Valutazione delle domande

Le domande di assegnazione, in uno con la documentazione prodotta, saranno esaminate relativamente alla loro ammissibilità dal S.U.A.P., che potrà avvalersi anche della collaborazione di altri settori della Pubblica Amministrazione.

Le domande di assegnazione dovranno esclusivamente riguardare i lotti messi a concorso.

Le domande presentate prima della pubblicazione del bando, incomplete e non presentate secondo le predette modalità saranno escluse.

Ai fini della valutazione delle domande e della formazione della graduatoria sarà istituita apposita commissione, formata da n°3 commissari, che valuterà quelle ritenute ammissibili ed esprimerà un punteggio complessivo massimo di 140 punti.

La valutazione delle domande terrà conto:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL PROGETTO	Punteggio max 40
Completezza e chiarezza della proposta	15
tempistica	10
<u>comprovata sostenibilità finanziaria</u>	10
<u>storia dell’azienda</u>	5

TRASFERIMENTO IN ZONA PIP	Punteggio max 10
Imprese aventi sede in aree ricadenti in zona diversa dalla zona "d" che intendono trasferire l'attività in zona PIP	

AMPLIAMENTO	Punteggio max 20
Imprese che hanno già sottoscritto la convenzione e che intendono ampliare impianti produttivi già assegnati nella zona PIP	

IMPATTO AMBIENTALE	Punteggio max 25
Soluzioni da adottare per il contenimento dell'inquinamento	10
Operatività nel settore ambientale	5
Ripercussioni urbanistico-ambientali che si ritiene possano prodursi sul territorio in seguito all'insediamento.	10

OCCUPAZIONE ATTUALE E STRUTTURA AZIENDALE	Punteggio max 20
Per ciascuna ULA dell’impresa in servizio da almeno 12 mesi continuativi nell’anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto (ogni dipendente fino a un massimo di 10 unità)	2 punti per ogni dipendente

INCREMENTO OCCUPAZIONALE	Punteggio max 10
Incremento occupazionale derivante dall'iniziativa (ULA)	

IMPRESA GIOVANILE/FEMMINILE	Punteggio max 15
Imprese di nuova costituzione formata da giovani imprenditori (max 40 anni) e/o imprenditoria femminile o startup così come definiti dal regolamento regionale	

3. Modalità di assegnazione

L’individuazione dei lotti da assegnare è effettuata dalla Commissione. Allo scopo di individuare i lotti da assegnare, tutti i richiedenti devono indicare nella domanda il lotto che ritengono di loro interesse ed idoneo, sia per dimensioni che per ubicazione, all’iniziativa imprenditoriale che propongono. Potranno essere indicate anche numero 2 (due) preferenze alternative riportandole in ordine di gradimento decrescente.

Città di Oria (Br) – Il Settore Attività produttive e Suap – Bando per l’assegnazione lotti zona P.I.P.

In fase di assegnazione la Commissione rispetterà le indicazioni fornite dal soggetto istante formulata nella domanda. Ove non risultassero disponibili nessuno dei lotti indicati nella lista preferenze, la Commissione, a suo insindacabile giudizio, attribuirà il primo dei lotti disponibili di cui al prospetto dell’art. 2., valutate le esigenze della ditta richiedente.

La graduatoria, formulata dalla Commissione sulla base dei criteri di cui al presente bando, sarà pubblicata all’albo on line per 10 giorni consecutivi. Il primo giorno di pubblicazione all’albo pretorio on line della graduatoria ha valore di notifica ai soggetti istanti e/o collocati in graduatoria, pertanto l’ufficio non darà luogo a ulteriori comunicazioni.

Avverso la graduatoria potranno essere presentate osservazioni dalle ditte partecipanti entro 10 giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione. Il S.U.A.P. esamina le osservazioni e, dove ritenga di accoglierle, anche parzialmente, riformula la graduatoria ovvero riconvoca la commissione di valutazione se necessario. La graduatoria, se modificata, sarà nuovamente pubblicata all’albo on line.

A parità di punteggio, prederà la richiesta pervenuta prima al protocollo del Comune.

La graduatoria sarà approvata con determinazione del Responsabile del S.U.A.P., il quale comunica all’assegnatario, entro 10 giorni, a mezzo pec, la data di stipula della convenzione che dovrà avvenire entro i 15 giorni successivi, oltre ai dati tecnici relativi all’individuazione del lotto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fideiussorie necessarie.

Gli assegnatari sottoscriveranno con il Comune la convenzione di cessione dell’area entro il termine stabilito a pena di decadenza. Trascorso inutilmente detto termine, il diritto di assegnazione provvisoria si intende automaticamente decaduto senza alcun ulteriore adempimento a carico del Comune e fatto salvo il diritto dello stesso a trattenere l’importo cauzionale versato nella misura prevista come innanzi.

L’assegnazione dei suoli avviene in due fasi:

1. Una prima fase di assegnazione provvisoria, limitata al tempo di realizzazione dell’impianto produttivo, che verrà regolata da specifica convenzione amministrativa, d’ora in avanti più semplicemente “convenzione”;
2. Una seconda fase di assegnazione definitiva, mediante stipulazione di atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà del suolo.

La convenzione consentirà il trasferimento all’assegnatario del possesso del lotto, nonché della facoltà di utilizzarlo a fini edificatori e regolerà, sulla base delle dichiarazioni di intenzione rese dall’aggiudicatario nella domanda di assegnazione ed oggetto della valutazione, le condizioni di assegnazione e i tempi di realizzazione dell’impianto produttivo. L’atto pubblico di assegnazione del diritto di proprietà verrà stipulato non appena l’impianto produttivo sarà ultimato e munito di certificazione di agibilità (SCA) e a condizione che tutte le prescrizioni contenute nella convenzione

amministrativa siano state rispettate.

La stipula dell’atto pubblico di assegnazione del diritto di proprietà potrà altresì essere fatta anche prima della certificazione di agibilità (SCA); in tal caso nell’atto notarile sarà inserita una clausola risolutiva con la quale si stabilisce che il mancato rispetto dei termini già stabiliti della convenzione determinerà la risoluzione dell’atto con la conseguenza del ritorno di diritto dell’area al patrimonio disponibile Comunale con tutte le opere eventualmente già realizzate su di essa.

Entro i limiti di quanto previsto nell’ultimo periodo del precedente punto, nel caso in cui la ditta assegnataria del lotto intenda accedere ad un contratto di leasing finanziario per la realizzazione del proprio intervento, l’atto pubblico di assegnazione del diritto di proprietà potrà essere stipulato tra Comune, Società di leasing e ditta assegnataria ed utilizzatrice, alle seguenti condizioni da recepirsi in sede di stipula dell’atto pubblico:

- devono intervenire ed essere indicati tra i componenti, oltre al rappresentante del Comune, i rappresentanti della Società di leasing e della ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;
- deve essere espressamente indicato che il Comune concede l’area P.I.P. in diritto di proprietà alla Società di leasing che la acquisisce al solo scopo di trasferirla in locazione finanziaria alla ditta assegnataria ed utilizzatrice del lotto;
- la Società di leasing dovrà assumere obblighi di cui al presente regolamento nonché alla convenzione già sottoscritta dall’assegnatario;
- deve essere espressamente riportata la previsione dell’obbligo, in capo alla ditta assegnataria ed utilizzatrice, di acquisto della proprietà dell’immobile (riscatto) alla scadenza del contratto di leasing.

Il prezzo, così come innanzi fissato, sulla base dell’istruttoria dell’Ufficio Tecnico, è stato determinato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 30 dicembre 2024 e conformemente a quanto stabilito dall’art. 14 del Dl. 55/1983 convertito nella Legge 131/83. Alla stipula dell’atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà non si provvederà ad aggiornamenti del prezzo né a conguagli rispetto a quello previsto nella convenzione amministrativa.

Qualora si rendessero disponibili ulteriori lotti, si provvederà all’assegnazione degli stessi mediante lo scorrimento della graduatoria per un periodo massimo di 3 anni. A tal fine il Comune, con PEC, chiederà alla ditta interessata la disponibilità ad accettare l’assegnazione del lotto, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di 15 giorni dalla ricezione.

Esaurita la graduatoria, laddove vi fosse la ulteriore disponibilità di lotti, gli stessi saranno assegnati per effetto della indizione di nuovi bandi di concorso.

4. Costi e modalità di pagamento

L’importo dovuto dall’acquirente, quale prezzo del lotto P.I.P. sarà corrisposto per una quota pari al

80% (comprensiva della cauzione del 5% versato all’atto della presentazione della domanda) all’atto della sottoscrizione della convenzione a pena di decadenza e per il restante 20% alla stipula dell’atto di cessione del diritto di proprietà. L’acquirente dovrà altresì corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondo la misura vigente e secondo le modalità previste dalla normativa speciale in materia. L’obbligo relativo al pagamento della rata del 20% a saldo del prezzo di cessione dovrà essere garantito dalla ditta assegnataria mediante fideiussione a garanzia di Enti Pubblici.

Le spese contrattuali e consequenziali relative ai contratti di cessione (ed eventualmente di retrocessione) sono a carico degli assegnatari dei lotti.

5. Obblighi dell’acquirente

I suoli vengono trasferiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e così come pervenuti al Comune senza che gli acquirenti possano pretendere modifiche o sistemazione dei terreni, né eccepire successivamente la mancata conoscenza delle caratteristiche fisiche, giuridiche, di dotazione infrastrutturale e di servizi della zona P.I.P., già presenti all’atto dell’assegnazione.

L’acquirente dovrà:

- a. Realizzare sull’area ceduta, in conformità alle prescrizioni PIP, l’opificio con divieto di costruzione degli immobili a destinazione abitativa (*abitazione del custode*) prima della realizzazione di quelli da adibire a struttura produttiva;
- b. Presentare al S.U.A.P., entro 4 mesi dalla data della firma della convenzione, una domanda unica con la quale chiede l’approvazione di ogni atto comunque denominato necessario alla realizzazione ed entrata in funzione dell’impianto produttivo che intende attivare (art. 6 del D.p.r. 447/98);
- c. Ritirare dal S.U.A.P. l’autorizzazione unica, a valere come permesso di costruire, entro 30 giorni dalla data di notifica del parere favorevole al rilascio della medesima;
- d. Iniziare i lavori tassativamente entro il termine previsto nella specifica convenzione; i lavori risulteranno iniziati quando saranno poste in essere consistenti opere di fondazione a seguito di accertamenti da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale;
- e. Ultimare i lavori tassativamente entro il termine previsto nella specifica convenzione, salvo il verificarsi di imprevedibili cause di forza maggiore, e perciò indipendenti dalla volontà dell’assegnatario, e subordinatamente ad espresso provvedimento di proroga emesso dal Responsabile del S.U.A.P., sentito il Responsabile dell’U.T.C., su tempestiva domanda da parte dell’assegnatario. I lavori risulteranno ultimati quando, a seguito di accertamenti da parte degli uffici competenti, sarà rilasciato il certificato di agibilità. In ogni caso, il certificato di agibilità

dell’immobile dovrà essere ottenuto entro il termine di tre anni dalla data del rilascio dell’autorizzazione unica a valere quale permesso di costruire. In caso di mancato rispetto del

Città di Oria (Br) – II Settore Attività produttive e Suap – Bando per l’assegnazione lotti zona P.I.P.

suddetto termine, si procederà ai sensi di quanto previsto dall’art. 9 del Regolamento per la cessione dei lotti e per l’esercizio delle attività in zona P.I.P., previa determinazione del Responsabile del S.U.A.P.

- f. Rigorosamente rispettare i tempi e gli impegni dichiarati nella domanda di assegnazione, pena la revoca del diritto acquisito, con l’eccezione della fattispecie di proroga disciplinata nella precedente lettera e., e compatibilmente con le previsioni normative in materia urbanistica e/o contenute in norme speciali. Detti tempi ed impegni risultano infatti vincolanti in quanto oggetto di attribuzione di punteggio in fase di assegnazione del lotto e perciò dovranno necessariamente essere previsti nella convenzione.
- g. Avviare l’attività produttiva entro 6 mesi dal rilascio del certificato di agibilità.

6. Cessione di immobile, risoluzione contrattuale e nullità degli atti compiuti in violazione della convenzione

Con riferimento a quanto in oggetto si rinvia agli articoli 8, 9 e 10 del Regolamento, che viene pubblicato unitamente al presente bando.

Per quanto riguarda ogni altro elemento non riportato nel presente bando, per i criteri più generali di assegnazione e gestione delle aree P.I.P., compreso i criteri di utilizzazione ed i vincoli sugli immobili, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi ed al Regolamento per l’assegnazione delle aree PIP.

Per ogni altra informazione gli interessati potranno rivolgersi direttamente al Responsabile del Procedimento dello Sportello Unico dott. Glauco Caniglia (tel. 0831-846535) e-mail: servizisocioculturali@comune.oria.br.it

La domanda e i relativi allegati possono essere scaricati dal sito web: www.comune.oria.br.it

Dalla Residenza Municipale

**Il Responsabile del II Settore
(Glauco Caniglia)**