



comune  
di melfi  
città delle costituzioni  
di federico II

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

## AVVISO PUBBLICO

# **BANDO PER L'ASSEGNAZIONE E CESSIONE AREE IN ZONA P.I.P. (D1) DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI- PRECISAZIONE ART.3 DEL BANDO E MODIFICA TERMINI PRESENTAZIONE DOMANDE**

### IL RESPONSABILE DELL'AREA

Visto che il Comune di Melfi si è dotato di "Variante al Piano Particolareggiato Zona D1 del PRG", approvata con D.G.C. in data 25/07/2019 num. 111, ai sensi dell'art. 27 della L. 22/10/1971 n. 865 e s.m.i e ai sensi della Legge Regionale 7 agosto 1996, n. 37 e s.m.i..

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 26/06/2020, esecutiva ai sensi di legge, art.134, comma 3, D.Lgs. 267/2000 con la quale veniva approvato il **Regolamento per l'assegnazione e cessione aree in zona P.I.P. (D1) da destinare ad insediamenti produttivi**, in seguito denominato semplicemente Regolamento;

Viste le Delibere di Giunta Comunale n. 107 del 30/09/2020 e n. 115 del 21/10/2020, con la quale venivano fissati ulteriori indirizzi attuativi e interpretativi, a seguito dell'art.20 del Regolamento per l'assegnazione e cessione aree in zona P.I.P. (D1) approvato;

### RENDE NOTO CHE

L'Amministrazione Comunale intende procedere all'assegnazione, in diritto di proprietà, delle aree contenute nella variante al Piano Particolareggiato - Zona "D1"- approvata in via definitiva con D.G.C. n.111 del 25.07.2019.

L'elenco dei lotti da assegnare sono rappresentati nell'**allegato "B"** (planimetria lotti) e nell'**allegato "C"** sono indicate le superfici di ogni singolo lotto e il prezzo del suolo per mq, stabilito nella misura di **€ 24,53**, come da Determina del Responsabile di Area n. 68 del 07/10/2020 n. gen. 1021 del 08/10/2020.

<b>ELENCO LOTTI: SUPERFICI E COSTI</b>				
	<b>LOTTO</b>	<b>SUPERFICIE MQ</b>	<b>PREZZO €/MQ</b>	<b>TOTALE</b>
1	<b>90</b>	1500	24,53 €	<b>36.795,00 €</b>
2	<b>91</b>	1352	24,53 €	<b>33.164,56 €</b>
3	<b>92</b>	1436	24,53 €	<b>35.225,08 €</b>
4	<b>93</b>	1452	24,53 €	<b>35.617,56 €</b>
5	<b>94</b>	1457	24,53 €	<b>35.740,21 €</b>
6	<b>95</b>	1471	24,53 €	<b>36.083,63 €</b>
7	<b>95 BIS</b>	1571	24,53 €	<b>38.536,63 €</b>
8	<b>99</b>	1518	24,53 €	<b>37.236,54 €</b>
9	<b>100</b>	1404	24,53 €	<b>34.440,12 €</b>
10	<b>101</b>	1255	24,53 €	<b>30.785,15 €</b>
11	<b>102</b>	1699	24,53 €	<b>41.676,47 €</b>
12	<b>103</b>	1663	24,53 €	<b>40.793,39 €</b>
13	<b>104</b>	899	24,53 €	<b>22.052,47 €</b>
14	<b>105</b>	873	24,53 €	<b>21.414,69 €</b>
15	<b>106</b>	870	24,53 €	<b>21.341,10 €</b>

*Ai sensi dell'art. 6 del Regolamento, ogni singolo lotto non può essere inferiore a 500 mq e superiore a 3000 mq, per singolo richiedente.*

*Sono previste possibilità di accorpamento di lotti per intero o per loro frazione, nel rispetto di quanto stabilito dalle N.T.A. della Variante al Piano Particolareggiato Zona D1 del PRG approvata.*

I corrispettivi per ogni lotto sono stimati salvo conguaglio. Il prezzo finale può subire variazioni derivanti dalla ridefinizione del lotto a seguito di frazionamento, e dell'eventuale prezzo del suolo dovuto a conguaglio, ai sensi dell' art. 13 del vigente Regolamento P.I.P. (D1).

### **Art.1 Beneficiari**

Possono concorrere alle assegnazioni delle aree libere o che si renderanno libere le imprese iscritte all'albo delle imprese presso la CCIA, in possesso dei requisiti di cui al presente Regolamento che intendono svolgere attività di tipo artigianale o industriale, comprese le attività di trasformazione agroalimentare e comunque in ogni caso compatibili con le destinazioni d'uso previste dall'art. 8.1 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del P.I.P. approvate con delibera di G.C. n. 111 del 25.07.2019.

Non saranno ammesse quelle attività non produttive che, pur rientrando nelle classificazioni di imprese aventi diritto, si concretizzano esclusivamente nella realizzazione di depositi, area di sosta e/o custodia, magazzini uffici o altro che non

siano complementare ed accessori all'attività svolta e comunque nei limiti delle N.T.A. del Piano PIP.

Saranno, invece, ammesse, le attività produttive di servizi di manutenzione, revisione, custodia e locazione di mezzi specifici per l'agricoltura se resi da soggetto giuridico in forma associata cioè da consorzio o cooperativa composti da almeno 20 produttori agricoli che esercitano le attività di cui all'art.2135 C.C. purché iscritti alla CCIAA.

Sono in particolare escluse:

- Tutte le attività insalubri in genere, quelle connesse con la lavorazione di pellami e quelle di cui alla parte I del D.M. Sanità del 5.09.1994 pubblicato nel supplemento della G.U. n. 156 del 10.12.1994, in particolare ai seguenti punti della lettera B, dell'art. 8.1 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato Zona D1:

- 100 Rifiuti solidi e urbani;
- 101 Rifiuti tossici e nocivi;

i seguenti punti della lettera C,(art. 8.1 delle N.T.A. del Piano):

- 13 Impianti e laboratori nucleari;
- 14 Inceneritori;
- 15 Industrie Chimiche;
- le attività soggette a rischio di incidente rilevante secondo quanto previsto dal D.P.R. del 17.05.1988 n. 175.

## **Art.2 Modalità di presentazione delle domande**

La domanda, redatta secondo il fac-simile (**Allegato "A"**), approvata unitamente all'Avviso Pubblico dal Responsabile del procedimento, corredata di marca da bollo di € 16,00 e completa di tutta la documentazione richiesta, dovrà essere inoltrata, **in busta chiusa**, all'ufficio Protocollo del Comune di Melfi:

**Ufficio Protocollo del Comune di Melfi (PZ), Piazza Pasquale Festa Campanile n. 2, 85025**

Le domande potranno essere presentate a partire dalla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio e **entro e non oltre**, pena l'esclusione, le ore **11:00** del **21/12/2020**.

All'esterno della busta dovrà essere riportato il mittente e, ben in evidenza, la seguente dicitura: **"Domanda di assegnazione e cessione di area in zona P.I.P. (D1) del Comune di Melfi "**.

La documentazione relativa al Bando è consultabile sul sito istituzionale dell'Ente alla pagina internet: <http://www.comune.melfi.pz.it/index.php?pagina=3592> → (/Home/Atti/Amministrazione Trasparente/Bandi di concorso/Bando Pubblico Per l'assegnazione e Cessione Aree In Zona P.I.P. D1).

## **Art. 3 Documentazione da allegare**

I soggetti interessati al momento della presentazione della domanda, devono possedere a pena d'esclusione i seguenti requisiti minimi che dovranno essere regolarmente documentati:

- Iscrizione alla CCIAA in corso di validità;
- **Piano di fattibilità** dell'intervento che si propone nel quale sono indicati:
  - a) **Relazione tecnico-economica** sul programma di investimento che specifichi e valuti principalmente:
    - fattibilità dell'attività proposta;
    - prospettive di mercato;
    - prospettive occupazionali (indicazione puntuale del numero di unità lavorative da impiegare);
    - tempo necessario per realizzare l'intervento;
    - descrizione delle aree coperte dell'insediamento, degli impianti da installare, delle macchine ed attrezzature previste, distinguendo quelle di cui si è eventualmente già in possesso da quelle da acquistare;
  - b) **Piano finanziario** a copertura del programma di investimento;
  - c) **Progetto di massima con valutazione di impatto ambientale** con indicazione della superficie necessaria per l'insediamento, del presunto fabbisogno energetico e idrico giornaliero;
  - d) **Referenza bancaria** attestante la disponibilità di mezzi finanziari, *da intendersi "capacità finanziaria in senso ampio con riferimento a tutti i mezzi acquisibili dal proponente ( ed es mezzi propri, linee di credito bancarie, autofinanziamento prospettico, finanziamento imprenditore e/ o soci etc.. )*; adeguati per far fronte alla copertura dell'investimento nei tempi previsti di realizzazione;

Al modulo di domanda " Allegato A", dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

- Copia del **documento di identità** in corso di validità;
- Indicazione della superficie richiesta per la realizzazione dell'insediamento con le fasi ed i tempi di attuazione;
- Investimenti previsti nelle varie fasi ed eventuale titolo di ammissione a finanziamento pubblico;
- Impiego di unità lavorative nelle varie fasi;
- Dichiarazione di aver preso conoscenza del regolamento e di accettare incondizionatamente le norme;
- Dichiarazione circa l'eventuale rumorosità o molestia dell'attività;

- Dichiarazione del rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e delle modalità di smaltimento rifiuti;
- Copia in carta semplice dell'**atto costitutivo** e **statuto** della persona giuridica e, nel caso di consorzio, di ogni persona consorziata;
- Copia in carta semplice dell'ultimo **bilancio aziendale** e dell'ultima **dichiarazione annuale dell'IVA**;
- Ogni altro documento idoneo a dimostrare **un titolo di priorità** dell'assegnazione del lotto e/o la sussistenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione di punteggi a norma dell'art. 7 del presente regolamento;
- **Fideiussione bancaria** o **polizza assicurativa a prima richiesta** del valore di € 50.000,00 a favore del Comune di Melfi a garanzia della realizzazione dell'attività progettata in caso di assegnazione dell'area da parte dell'ente comunale.

#### Art.4 Punteggi

La partecipazione al bando potrà avvenire solo ed esclusivamente da parte delle imprese aventi le caratteristiche di cui all'art. 3 del Regolamento, la graduatoria è formulata con l'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 7 del Regolamento, cumulabili, e di seguito indicati:

Nr.	REQUISITI	PUNTI
1	Imprese Artigiane di Produzione di beni e di servizi	<b>15</b>
2	Imprese che all'epoca della domanda hanno sede in aree ricadenti in zona A, B, C del vigente strumento urbanistico del Comune di Melfi e che intendono delocalizzare le unità produttive nelle aree Zona P.I.P. (D1)	<b>10</b>
3	Imprese che intendono ampliare, con aree confinanti, impianti produttivi già esistenti ed insediati nella zona delimitata dall'intero P.I.P.	<b>10</b>
4	Imprese che utilizzano almeno il 75% dell'energia necessaria nel processo di lavorazione attraverso sistemi di produzione da fonti rinnovabili, con l'obiettivo di contribuire alla riduzione di emissioni di CO2 in atmosfera	<b>20</b>
5	Progetti che prevedono l'introduzione di sistemi di abbattimenti del rumore oltre i limiti di legge	<b>05</b>
6	Progetti che prevedono l'introduzione di sistemi di abbattimento oltre i limiti di legge di eventuali emissioni odorigene	<b>05</b>
7	Progetti che prevedono sistemi di abbattimento oltre i limiti di legge delle polveri	<b>05</b>
8	Imprese già proprietarie da almeno <u>due anni</u> , rispetto alla data di approvazione del progetto avvenuta con delibera di G.C n.111/ del 25/07/2019, di un'area disponibile ricadente nell'attuale Piano P.I.P. come da progetto approvato di cui sopra, di superficie almeno corrispondente a quella minima dei lotti da assegnare e che abbiano i requisiti richiesti nei precedenti articoli	<b>10</b>
9	Imprese che abbiano la sede dell'attività in immobili in locazione nel territorio di Melfi e che intendono delocalizzare l'unità produttiva in un'area di cui al presente regolamento	<b>10</b>
10	Imprese di produzione agroalimentare, per la trasformazione di prodotti agricoli e di allevamento	<b>15</b>
11	Attività manifatturiere per la produzione di beni di consumo	<b>15</b>
12	Attività innovative per la produzione di beni e servizi nel campo dell'elettronica, della telematica, informatica e dei servizi alle imprese (con	<b>15</b>

	esclusione delle attività direzionali e di consulenza)	
13	Imprese che impiegano personale dipendente: n.02 punti per ogni dipendente a tempo indeterminato occupato nei 12 mesi successivi all'avvio dell'attività nel nuovo sito produttivo costruito nell'area assegnata, fino a un massimo di	<b>max 20</b>

## **Art. 5 Criteri di assegnazione**

L'individuazione dei lotti da assegnare è effettuata dalla Commissione Tecnica che, compiute le valutazioni e attribuiti i punteggi di cui all'art. 7 del Regolamento approvato, procede alla formulazione della graduatoria in applicazione dei criteri riportati nel bando, avendo cura di dare applicazione al diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento che potrà essere esercitato per l'assegnazione di un solo lotto.

I lotti sono assegnati secondo l'ordine della graduatoria stessa. A tal riguardo chi partecipa al bando nel momento della presentazione del progetto per la nuova attività produttiva proporrà la quantificazione del punteggio complessivo, in applicazione dell'art. 7 del Regolamento, attribuibile sulla base dei contenuti del progetto candidato, che sarà la risultante della sommatoria dei singoli parametri discendenti dallo stesso articolo 7 del regolamento.

Allo scopo di individuare i lotti da assegnare, i vari richiedenti dovranno indicare nella domanda i lotti che ritengono di loro interesse ed idonei per dimensione, alla iniziativa imprenditoriale che propongono, secondo un ordine di preferenza.

Nel caso di parità di punteggio, e medesima preferenza di lotto, ai fini dell'assegnazione si procederà mediante sorteggio pubblico a cura della Commissione Tecnica.

Ove non risultasse disponibile alcuno dei lotti indicati nella lista di preferenze, il richiedente inserito in graduatoria potrà ottenerne uno tra quelli ancora disponibili, selezionato mediante sorteggio pubblico a cura della Commissione Tecnica.

## **Art. 6 Composizione della Commissione Tecnica**

La commissione Tecnica sarà composta da:

- Responsabile Area Attività produttive o suo delegato;
- Responsabile Area Urbanistica ed Edilizia Privata o suo delegato;
- Responsabile Area Finanziaria o suo delegato;

La nomina dei componenti, avverrà con atto successivo.

La commissione attribuisce il punteggio solo in presenza della documentazione comprovante il possesso dei requisiti al momento della presentazione della domanda.

## **Art. 7 Termine e modalità di pagamento**

La ditta assegnataria, a seguito di ricezione di apposito invito del Comune, con un preavviso di almeno 30 giorni, deve provvedere al pagamento nei modi e tempi stabiliti dall'art. 13 del vigente Regolamento P.I.P. (D1), ovvero:

- **05% (cinque per cento) a titolo di acconto, ma anche con funzione di caparra, prima della firma della convenzione di assegnazione provvisoria;**
- 05% (cinque per cento) prima del rilascio dell'autorizzazione unica;
- 90% contestualmente alla firma dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà.

Il pagamento dovrà essere effettuato con bonifico bancario intestato a Comune di Melfi, codice IBAN: **IT98 H076 0104 2000 0000 9720 055**

**Causale: ASSEGNAZIONE E CESSIONE LOTTO IN ZONA P.I.P. D1 - ACCONTO**

A seguito di frazionamento, si procederà alla definizione del relativo prezzo del suolo e alla stipula dell'atto di cessione del diritto di proprietà, previa rideterminazione del lotto e dell'eventuale prezzo del suolo dovuto a conguaglio. Nell'atto di rideterminazione del lotto, sul prezzo del costo del suolo si porterà in detrazione l'acconto versato.

**Art. 8 Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli**

L'assegnazione dei suoli in proprietà avviene ai sensi dall'art. 11 del Regolamento, in due fasi:

- a) Assegnazione provvisoria limitata al tempo di realizzazione dell'impianto produttivo, che è regolata dalla apposita convenzione di assegnazione provvisoria;
- b) Assegnazione definitiva mediante stipulazione di atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà;

Alla sottoscrizione della convenzione amministrativa di cui alla precedente lettera a) consegue l'immissione dell'assegnatario nel possesso del lotto con la facoltà di utilizzarlo a fini edificatori, previa verifica e acquisizione dei requisiti di legge. La convenzione regola, tra l'altro, i termini di realizzazione dell'impianto produttivo, il cui rispetto costituisce condizione per la definitiva acquisizione da parte della ditta assegnataria del diritto di proprietà sul lotto assegnato.

L'impresa assegnataria non può cambiare ragione sociale prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà.

L'atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà è stipulato a cura e spese dell'assegnatario presso notaio di propria fiducia dopo l'acquisizione della documentazione comprovante l'ultimazione dei lavori dell'impianto produttivo e l'acquisizione della prescritta certificazione in materia di normativa antimafia.

L'inosservanza degli obblighi inerenti i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione, nonché di avvio dell'attività produttiva, ovvero la rinuncia da parte del concessionario comporteranno la risoluzione di diritto della convenzione con conseguente retrocessione della disponibilità del bene in favore del Comune e decadenza del diritto di assegnazione, con imputazione a suo carico delle spese sostenute dal Comune, generali o particolari, nonché per danni liquidati o transati.

Inoltre ai sensi dell'art. 19 del Regolamento, salvo quanto previsto per i consorzi e le società consortili, le aree concesse in proprietà e gli immobili realizzati sulle aree medesime non potranno essere cedute a terzi nè concessi in locazione prima di 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità propedeutico all'inizio dell'attività produttiva.

## **Art. 9 Agevolazioni finanziarie**

L'amministrazione Comunale, tra le sue missioni statutarie, è tenuta a promuovere lo sviluppo economico e la buona occupazione sul territorio di competenza; in considerazione della particolare condizione venutasi a determinare in conseguenza dell'emergenza sanitaria nazionale - COVID/19, in fase di prima assegnazione dei lotti, l'assegnazione sarà supportata dalle agevolazioni finanziarie, di cui all'art.5 del regolamento P.I.P. D1.

Gli assegnatari che presenteranno all'Ufficio Urbanistica il progetto per l'impianto entro due (2) mesi dalla sottoscrizione della convenzione, che inizieranno i lavori di costruzione del sito produttivo entro 2 (due) mesi dal rilascio dell'autorizzazione e che, inoltre, completeranno i lavori entro i successivi 24 mesi (dall'inizio dei lavori), acquisiranno il riconoscimento di un contributo a fondo perduto, a carico del Comune di Melfi, pari al 30% di quanto complessivamente dovuto per il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione, da compensare al momento di stipula dell'atto.

Una seconda quota di agevolazione finanziaria è condizionata agli effetti sociali e allo sviluppo occupazionale dell'investimento e cioè alla volontà dell'imprenditore di assumere con contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato, nei termini e alle condizioni di seguito indicate:

1. l'assunzione dovrà riguardare uno o più lavoratori che abbiano compiuto almeno il cinquantesimo anno di età anagrafica e che risultino disoccupati da almeno dodici mesi (incluso per tale finalità anche i lavoratori autonomi che abbiano cessato l'esercizio dell'impresa da almeno 12 mesi), purché l'assunzione avvenga entro tre mesi dall'inizio dell'attività all'interno dell'unità produttiva e determinerà il riconoscimento di una agevolazione ulteriore pari al 30% di quanto complessivamente dovuto per il costo dell'area e delle opere di urbanizzazione, per ogni lavoratore, agevolazione che comunque non potrà superare il tetto massimo di 10.000,00 euro per la prima assunzione;
2. in assenza di lavoratori appartenente a una delle platee indicate al precedente punto n.1, secondo quanto attestato dal competente ufficio del lavoro, l'agevolazione potrà essere concessa per l'assunzione di cittadini di età inferiore a 50 anni purché disoccupati da almeno dodici mesi, oppure di beneficiari del reddito di cittadinanza o benefici assimilabili;
3. l'ulteriore agevolazione non potrà comunque superare il massimo complessivo del 60% di quanto dovuto dall'assegnatario per il costo dell'area e per gli oneri di urbanizzazione, con un tetto massimo di 20.000,00 euro in caso di assunzione di due o più lavoratori di cui al punto 1 e 2;
4. l'agevolazione si consoliderà se il rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato duri almeno 12 mesi consecutivi nel rispetto dei contratti collettivi di lavoro applicabili.

Ai fini della quantificazione dell'agevolazione finanziaria, per valutare l'incremento occupazionale si dovrà tener conto delle unità lavorative in forza alla data di approvazione del Regolamento, cioè al 26 giugno 2020; la base occupazionale sarà quantificata in termini di U.L.A. comprendendo nell'organico anche i lavoratori a tempo determinato o con rapporto di lavoro in somministrazione.



Le imprese già operanti nell'area P.I.P. e che parteciperanno al bando per l'assegnazione di aree confinanti al fine di ampliare il proprio impianto produttivo, non potranno beneficiare del contributo a fondo perduto pari al 30% del costo dell'area e opere di urbanizzazione, ma potranno vedersi riconosciuta l'agevolazione prevista per l'incremento occupazionale, fino al massimo complessivo del 60% del costo complessivo e della soglia massima indicata ai precedenti punti 1 e 3.

Sono escluse dal beneficio della prima quota del 30% delle agevolazioni finanziarie le imprese già proprietarie di un'area disponibile e ricadente nel progetto di Piano P.I.P. Zona D1, approvato con D.G.C. n.111/ del 25/07/2019, che esercitano il diritto di prelazione o che entrano in posizione utile in graduatoria grazie agli ulteriori punti previsti dalla lettera "h" del precedente articolo 7.

Ai soli fini del riconoscimento delle agevolazioni previste dal presente articolo non saranno considerate le istanze per periodi di proroga, salvo il caso eccezionale di calamità naturali, emergenze di qualsivoglia natura riconosciuti con provvedimento dello Stato, per cui i tempi di completamento delle opere dovranno ritenersi inderogabili per il riconoscimento delle agevolazioni.

Il mancato rispetto delle condizioni innanzi indicate comporterà la irrevocabile decadenza dell'agevolazione, in proporzione dell'inadempimento con riferimento alla prima quota (tempi di completamento dell'investimento) e/o alla seconda quota (occupazione), con obbligo dell'assegnatario di corrispondere il saldo di quanto dovuto fino al 100% del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione.

Per beneficiare delle su indicate agevolazioni, l'assegnatario, deve espressamente richiederla e impegnarsi al rispetto dei contratti collettivi e delle norme che disciplinano il rapporto di lavoro subordinato e dovrà depositare, entro e non oltre il momento di stipula dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà dell'area, un'idonea fideiussione a prima richiesta e senza beneficio di preventiva escussione, rilasciata da Istituto di Credito o Compagnia di Assicurazioni e limitatamente alla parte del corrispettivo a saldo non versata in rapporto alle stesse agevolazioni. La polizza sarà successivamente svincolata dopo la verifica dell'avvenuto adempimento da parte del Responsabile del Procedimento degli obblighi e delle condizioni a carico dell'assegnatario.

## **Art. 10 Norme finali**

Per quanto non espressamente indicato nel presente bando, si rinvia alle disposizioni del **Regolamento per l'assegnazione e cessione aree in zona P.I.P. (D1) da destinare ad insediamenti produttivi**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 26/06/2020, e alla Delibera di Giunta Comunale n. 107 del 30/09/2020.

Il Responsabile Del Procedimento  
Geom. Luciano G. VALVANO