



BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI n 2 COMPARTI E/O LOTTI PRODUTTIVI DISPONIBILI NELLA ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE SANT'ANTONIO D1 IN ARGENTA CAPOLUOGO

Premesse

- Visto il Regolamento comunale per le assegnazioni delle aree per insediamenti produttivi e/o terziari (approvata C.C. 111/1995 e successive modificazioni C.C. 126/1995-25/2000-30/2004-95/2013), da questo momento denominato successivamente "regolamento";
- Dato atto, altresì che con delibera consigliere n. 54 del 29.09.2004 è stato adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica per aree produttive in Argenta Est, via Sant'Antonio;
- Visti, con particolare riferimento alla procedura in oggetto, gli artt. 8 commi 2 e 5 del regolamento;
- Dato atto, delle decisioni assunte dalla commissione comunale, di cui al succitato art. 5, svoltasi in data 03.05.2023, di cui alla Determinazione dirigenziale **267 del 22.05.2023**, che in questa sede si richiamano integralmente e delle priorità di assegnazione stabilite dalla Giunta Comunale con deliberazione n. del

si provvede, in ossequio alle disposizioni sopra richiamate, mediante bando pubblico all'assegnazione dei comparti di terreno di cui al successivo Art. 1 .

**Art. 1**

**Comparti disponibili per assegnazione**

1. Nel presente bando sono posti in assegnazione i seguenti comparti vendibili "**in blocco**" o per "**lotti**":

**comparto A "in blocco" :**

- **comparto A** comprendente il mappale 562 al foglio 100 di mq totali 14.015,00. Preso atto che il comparto A è in parte è stato venduto con il bando approvato con delibera di G.C. n 107 del 08-06-2023;
- **Il comparto A è dato dal mappale 562 residuo (al foglio 100) di:**  
LOTTO B) mq. 14.015 \* 22,88€/mq. \* **1,038 = € 332.848,40;**

oppure

**comparto A "in lotti" :**



- **Lotto b)** Foglio 100 mappale 562 di mq. totali 14.015,00 al prezzo complessivo imponibile di **€ 332.848,40** attualmente di proprietà della ditta "GIEMME IMMOBILIARE s.r.l." (per un valore unitario di 23,74944 €/mq);

**comparto B "in blocco" :**

- mappali 511-518 -520-523-620-621-626 di mq totali 13.242,00, al prezzo complessivo imponibile di **€ 380.664,00:**

*oppure*

**comparto B "in lotti" :**

- **Lotto c)** Foglio 100 mapp. 511 di mq. totali 1.368,00 al prezzo complessivo imponibile di **€ 49.723,67** attualmente di proprietà della ditta "Giovannelli Immobiliare di Giovannelli Andrea & C. snc" (per un valore unitario di **36,34** €/mq);
- **Lotto e)** Foglio 100 mapp. 620 di mq. totali 1.100,00 al prezzo complessivo imponibile di **€ 35.399,21** attualmente di proprietà della ditta "Aurelio Pocaterra Costruzioni Edili" (per un valore unitario di 32,18 €/mq);
- **Lotto f) foglio 100 mapp. 621, 520, 523, 518** 32,18 €/mq x sup. mq 8965 = **prezzo a corpo € 288.493,70** attualmente di proprietà di **Soelia spa**
- **Lotto l)** Foglio 100 mapp. 626 di mq. totali 219,00 al prezzo complessivo imponibile di **€ 7.047,42** attualmente di proprietà "Comune di Argenta" (per un valore unitario di 32,18 €/mq);

**N.B.** Se acquistati singolarmente "in lotti" i mappali del comparto B (appartenenti al Comune di Argenta e Soelia Spa sopracitati) di superficie inferiore a 10.000,00 mq. hanno un prezzo unitario di 32,18 €/mq come previsto nella delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 19/01/2023 ad oggetto "Verifica per l'anno 2023 della quantità e qualità delle aree P.E.E.P. e P.I.P (produttive) ai sensi dell'art. 172 del D.lgs 267/2000" mentre nel caso di acquisto dell'intero comparto, gli stessi hanno un valore unitario pari a € 28,03;

2. I prezzi individuati sono al netto dell'eventuale IVA, se dovuta, nella misura di legge;

3. I comparti/lotti soggiacciono ai provvedimenti attuativi delle norme urbanistiche di riferimento dell'Area Ecologicamente Attrezzata - D1 Argenta Capoluogo denominata "Sant'Antonio - Copernico".



## Art. 2

### Soggetti Ammessi

1. Sono ammessi a presentare domanda i seguenti soggetti individuati ai sensi dell'art. 2 del citato regolamento:

- le imprese (in base alla tipologia prevista nelle destinazioni d'uso urbanistiche consentite) che intendano utilizzare i comparti/lotti per la realizzazione e/o l'insediamento di strutture produttive per l'esercizio delle proprie attività;
- le imprese che intendano attuare progetti finalizzati all'effettivo insediamento di un'attività economica mediante forme di accordi finanziari immobiliari (ad esempio, non esaustivo ma indicativo: leasing, contratti di investimento finanziario con riscatto, ecc..).
- le Associazioni di categoria e i soggetti che erogano servizi d'area, anche mediante intestazioni ad apposita società.

## Art.3

### Modalità di presentazione delle domande di ammissione

1. La partecipazione al bando di assegnazione delle aree in oggetto, comporta l'esplicita ed incondizionata accettazione di tutte le norme stabilite dal presente bando e dal Regolamento Comunale per l'assegnazione dei comparti/lotti ricadenti nei P.I.P. I soggetti che intendono prendere parte alla selezione per l'assegnazione delle aree in oggetto dovranno presentare una domanda in competente bollo, secondo il modello allegato, predisposto dall'Amministrazione Comunale ed acquisibile presso il Settore Opere Pubbliche e Patrimonio, durante gli orari d'ufficio, oppure sul sito Internet del Comune [www.comune.argenta.fe.it](http://www.comune.argenta.fe.it), sezione "bandi e gare d'appalto".

Il soggetto proponente dovrà far **pervenire in busta chiusa con la seguente dicitura: "Domanda di partecipazione al Bando per l'assegnazione di comparti nel Piano degli Insediamenti Produttivi", a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 28/07/2023 direttamente all'ufficio protocollo del Comune di Argenta;** farà fede il timbro di arrivato apposto dall'ufficio protocollo stesso.

## Art.4

### Documentazione da allegare alla domanda

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata dai seguenti documenti (o autocertificati secondo le modalità indicate nel modulo di domanda):



a. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale il concorrente si impegna, a pena di decadenza, in caso di assegnazione di comparti/lotti, a sottoscrivere l'atto di assegnazione nei modi e tempi previsti dal presente Regolamento. Tale dichiarazione dovrà essere resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente.

b. certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso.

c. certificato generale del casellario giudiziale:

- del titolare e del direttore tecnico per le imprese individuali;
- del legale rappresentante e di tutti i soci, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in nome collettivo o equiparata;
- del legale rappresentante e di tutti i soci accomandatari, nonché del direttore tecnico, se l'impresa è una società in accomandita semplice o per azioni;
- di tutti i soci per le società cooperative e degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, per le S.r.l. e per le S.p.A.;

d. certificato antimafia;

e. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che l'impresa non si trova in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la P.A.;

f. dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'inesistenza in capo all'impresa richiedente di morosità nei confronti del Comune di Argenta per debiti definitivi di carattere tributario ed extratributario.

g. Copia in carta semplice dell'atto costitutivo e dello statuto della persona giuridica

h. Copia in carta semplice dell'ultimo bilancio aziendale e dell'ultima dichiarazione IVA

i. Dichiarazione di conoscenza e accettazione integrale del regolamento per l'assegnazione delle aree PIP;

I documenti di cui ai precedenti punti b, c e d potranno essere sostituiti da dichiarazione sostitutiva ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n 445/2000.

j. un piano di fattibilità (Businnes-plan) dell'intervento che si propone, nel quale siano indicati:

j1) Relazione tecnico-economica sul programma di investimento che specifichi e valuti principalmente:

1. fattibilità dell'attività proposta;
2. prospettive di mercato
3. prospettive occupazionali (con indicazione puntuale del numero di unità lavorative che saranno occupate);
4. tempo necessario per realizzare l'intervento;
5. eventuale presenza e consistenza di imprenditoria giovanile;
6. eventuale descrizione dei caratteri innovativi di prodotto e/o di processo;



7. dichiarazione documentata del possesso di finanziamenti ai sensi di leggi regionali o nazionali o di iniziative CE;

8. impegno a pagare gli oneri di acquisizione relativi all'area di cui si chiede l'assegnazione;

j2) Piano finanziario a copertura del programma di investimento;

j3) Progetto di massima con valutazione di impatto ambientale con indicazione della superficie necessaria all'insediamento, il presunto fabbisogno idrico giornaliero (espresso mc/giorno), il presunto fabbisogno energetico (espresso in Kwh);

j4) Lay out degli impianti e dei macchinari;

j5) almeno una referenza bancaria (attestante la disponibilità di mezzi finanziari liquidi o di immediata liquidabilità adeguati nella loro consistenza a far fronte agli apporti di mezzi propri necessari alla copertura dell'investimento nei previsti tempi di realizzazione);

j6) ogni altro documento idoneo a dimostrare un titolo di priorità nell'assegnazione dei comparti e/o la sussistenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione di punteggi a norma del presente regolamento.

k. Copia di un valido documento d'identità del rappresentante legale dell'impresa ovvero di chi sottoscrive (e di tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, se trattasi di società di capitali, tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice);

## **Art. 5**

### **Cause di inammissibilità della domanda**

Non saranno in nessun caso prese in considerazione e quindi saranno dichiarate escluse le domande:

- presentate prima della data di pubblicazione del presente bando;
- pervenute oltre il termine di cui all'articolo 3;
- con omessa apposizione, in calce alla domanda, della firma del richiedente l'assegnazione del comparto/lotto;
- con omessa presentazione, in allegato alla domanda, di valido documento di identità del dichiarante;
- con omessa presentazione dei documenti di cui alla lettera j e K dell'articolo 4;

## **Art. 6 Modifica, proroga o revoca**

Il Dirigente del Settore si riserva, altresì, la facoltà di modificare, prorogare od eventualmente revocare il presente bando con provvedimento motivato, prima dell'espletamento dello stesso senza che i concorrenti possano vantare alcun diritto; non assume alcuna responsabilità nel caso di dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatta indicazione del recapito da parte degli aspiranti o da mancata o tardiva comunicazione di cambio di indirizzo indicato nella domanda, né per gli eventuali disguidi postali comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o di forza maggiore.



## Art. 7 Istruttoria delle domande

L'istruttoria delle domande viene effettuata da parte di una apposita Commissione costituita ai sensi dell'art. 7 del vigente Regolamento per l'assegnazione dei comparti ricadenti nel PIP. In sede di istruttoria delle istanze pervenute, la Commissione tecnica potrà invitare le imprese a completare ed a chiarire la documentazione già prodotta, entro il termine di 15 giorni dalla ricezione dell'invito, il cui decorso determina l'esclusione dell'impresa dalle ulteriori fasi di procedimento. Le assegnazioni sono disposte con atto del Dirigente OO.PP. e Patrimonio sulla scorta di una graduatoria predisposta dalla Commissione tecnica sopra citata.

## Art. 8 Modalità di valutazione della domanda

1. La definizione delle graduatoria avverrà sulla base dei seguenti criteri, cui corrisponderanno i punteggi massimi attribuibili dalla commissione, come indicato a fianco di ciascuno degli stessi:

Criterio/Fattore	Punteggio
a) occupazione in essere e in previsione (intesa come forza lavoro che verrà occupata nell'attività)	70
b) innovazione	10
c) impatto ambientale	10
d) risparmio energetico	10

2. In caso di parità di punteggio, dopo la valutazione dei criteri di cui al punto 1, verranno presi in considerazione i seguenti fattori con i conseguenti punteggi massimi attribuibili, aggiunti a quelli ottenuti nella fase precedente:

Criterio/Fattore	Punteggio
a) condizione di proprietà o di affitto dei locali dell'impresa richiedente, con particolare attenzione per le ditte che siano oggetto di un procedimento giudiziario di sfratto.	10
b) tempi indicati dall'impresa per la realizzazione dell'intervento e la conseguente attivazione dell'attività imprenditoriale ad esso connessa	10
c) il soggetto richiedente che presenta domanda per più di un lotto offerto nel bando:	70



d) condizione afferente la circostanza che l'impresa richiedente abbia già in attività una sede operativa sita in una area confinante con quella oggetto dell'assegnazione.

10

3. La graduatoria, finalizzata all'assegnazione dei comparti/lotti in oggetto, sarà disposta dall'apposita commissione costituita ai sensi dell'art. 5 del vigente Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree per insediamenti produttivi e/o terziari.

4. Il Dirigente del Settore competente approva la graduatoria sulla base delle risultanze del verbale della Commissione .

5. Il Dirigente del Settore competente, disposti gli adempimenti di cui ai precedenti commi, convoca i richiedenti, in ordine di graduatoria, i quali devono sottoscrivere un atto unilaterale d'impegno all'acquisto entro i termini stabiliti nella determinazione del dirigente con cui si approva la graduatoria e versare una somma a titolo di anticipo.

#### **Art. 9 Criteri di preferenza**

1. Tra più istanze concorrenti è data preferenza a quelle presentate da enti pubblici ed aziende a partecipazione statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE o dei contratti d'area, ai sensi dell' art. 27, comma 6, della L. 865/71.

2. Nell'assegnazione dei comparti/lotti, a parità di punteggio, dovranno privilegiarsi:

a. le aziende costrette a delocalizzarsi dai centri abitati per ragioni ambientali o di sicurezza;

b. le aziende destinatarie di sentenza esecutiva di sfratto non derivante da morosità.

c. In caso di ulteriore parità di punteggio si ricorre al sorteggio quale criterio residuale, ex art. 77 ultimo comma del R.D. n. 827/1924, da espletarsi a cura della Commissione Tecnica in seduta pubblica.

#### **Art. 10 Validità della graduatoria**

La graduatoria approvata ha validità di anni due, a decorrere dalla data di esecutività del relativo atto dirigenziale. Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al vigente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto, l'Amministrazione Comunale è tenuta a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - l'eventuale disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione ovvero PEC, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione.

#### **Art. 11 Modalità di pagamento**

1. Il Servizio OO.PP. e Patrimonio comunica al beneficiario, non oltre 15 giorni dalla esecutività della determinazione di assegnazione, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta ovvero PEC, gli esiti della predetta assegnazione, oltre ai dati tecnici relativi alla individuazione del comparto, del costo complessivo, delle forme di pagamento e delle garanzie fidejussorie necessarie, con l'invito a presentarsi per firma di accettazione. Il giorno stabilito per la firma di accettazione il beneficiario formula il proprio assenso firmando apposito verbale.

2. La mancata presentazione per la firma di accettazione, comporta la decadenza definitiva dall'assegnazione del comparto.



3. Nei successivi dieci giorni dalla sottoscrizione del verbale di cui sopra, l'area in oggetto è consegnata in possesso al beneficiario previo verbale di ricognizione redatto alla presenza del beneficiario stesso e dal Dirigente del Servizio Opere pubbliche e patrimonio o suo delegato.
4. La ditta assegnataria deve provvedere al pagamento nei modi e tempi seguenti: - 30% a titolo di caparra ed in acconto, contestualmente alla firma del verbale di accettazione del comparto. - 70% contestualmente alla firma dell'atto definitivo di vendita, che deve aver luogo, comunque, entro 3 (tre) mesi dalla data del verbale di accettazione in unica soluzione oppure mediante rateizzazione, con obbligo di fidejussione stipulata con primaria compagnia bancaria/assicurativa, con maggiorazione del tasso legale di interesse, come segue: - 40% entro un anno; - 30% entro due anni. Detta fidejussione rimane in validità fino alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto e deve contenere la clausola che il Comune potrà escutere il fideiussore direttamente in caso di non pagamento alla scadenza della somma dovuta senza interpellare il debitore principale, con esclusione quindi del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 del Codice Civile.
5. Le suddette scadenze decorrono dalla data di versamento della caparra.
6. In caso di mancato pagamento alle scadenze previste, si procede a rivalersi sulla fidejussione presentata (che dovrà garantire capitale + interessi).
7. La mancata presentazione per la stipula dell'atto di trasferimento comporta l'immediata decadenza dell'assegnazione del comparto/lotto.
8. In caso di espressa rinuncia all'acquisizione del comparto/lotto o di decadenza per mancata stipula dell'atto di trasferimento, il Comune restituirà la somma versata quale acconto decurtato di una penale del 10% (dieci per cento) a titolo di risarcimento delle spese da sostenersi per la nuova assegnazione.
9. Oltre al prezzo di cessione del comparto/lotto, l'assegnatario dovrà pagare gli oneri di urbanizzazione secondaria vigente al momento del rilascio del permesso di costruire, oltre che, il costo di costruzione ai sensi del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e succ. mm.ii.

#### **Art. 12 Tempi di realizzazione dei lavori**

1. La richiesta del permesso di costruire deve essere presentata entro sei mesi dalla firma dell'atto pubblico di trasferimento.
2. Ai sensi dell'art. 15 del T.U. n. 380/2001 il termine per l'inizio dei lavori è di mesi dodici (12) dalla data del rilascio del permesso di costruire.
3. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, è di mesi trentasei (36) dalla data di inizio dei lavori.
4. Entrambi i termini suddetti possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso.
5. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta e rilasciata una proroga secondo quanto stabilito dal citato art. 15 del T.U. n. 380/2001.

#### **Art. 13 Spese contrattuali**

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

#### **Art. 14 Pubblicità' del bando**

Al presente bando, corredato dei relativi allegati, viene data la seguente pubblicità:



- - Pubblicazione per la durata di 30 (trenta) giorni all'Albo Pretorio On-line del Comune di Argenta
- Pubblicazione sul sito Internet Istituzionale –[www.comune.argenta.fe.it](http://www.comune.argenta.fe.it) , sezione bandi e gare;

### **Art. 15 Privacy**

I dati personali conferiti, saranno trattati dal Comune di Argenta nel rispetto del Regolamento europeo (UE) 679/2016 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla Protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati anche con mezzi informatici, esclusivamente per finalità connesse alla presente procedura. Il Responsabile della protezione dei dati è in capo a Lepida S.p.A.

### **Art. 16 Norme di rinvio**

La partecipazione al concorso implica l'accettazione incondizionata delle norme del presente bando, nonché di tutte le disposizioni contenute nel vigente Regolamento per l'assegnazione dei comparti ricadenti nel P.I.P. approvato con delibera consigliere n. 54 del 29.09.2004. Per quanto non previsto dal presente bando e nel citato regolamento, si farà riferimento alla normativa in materia, per quanto compatibile. Ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. il responsabile del procedimento è l'Ing. Leonardo Nascosi. Per qualsiasi informazione è possibile rivolgersi all'Arch. Nicoletta Masperi negli orari di apertura al pubblico anche attraverso la mail [n.masperi@comune.argenta.fe.it](mailto:n.masperi@comune.argenta.fe.it) - tel. 0532-330313.

Allegati:

1. Modulo di domanda di assegnazione comparto nel PPIP
2. Regolamento per l'assegnazione dei comparti
3. Planimetrie comparti PPIP

F.to in digitale  
Il Dirigente  
**Ing. Leonardo Nascosi**

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Argenta.