



**COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO**  
Provincia di Taranto  
**AREA TECNICA URBANISTICA**  
EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



**VERBALE DI VALUTAZIONE DELLE ISTANZE E FORMULAZIONE GRADUATORIA  
(SEDUTA RISERVATA) – N. 2**

**OGGETTO:** Valutazione tecnica ed economica delle offerte, esame dei diritti di prelazione e formulazione della graduatoria provvisoria relativi al "Bando per l'assegnazione a titolo di proprietà dei lotti compresi nell'area P.I.P." (Approvato con D.G.C. n. 30 del 12/03/2026).

L'anno **2026**, il giorno **nove** del mese di **giugno**, alle ore 10:00, presso l'Ufficio del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica del Comune di San Giorgio Ionico, si è riunita in **seduta riservata** la Commissione di valutazione incaricata della procedura in oggetto.

**PRESENTI:**

1. **Ing. Angelo Venneri** – Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica / *Presidente*;
2. **Dott.ssa Mariacarmela Palmieri** – Responsabile Ufficio SUAP Comunale / *Componente*;
3. **Arch. Lucia Restano** – Responsabile Area Tecnica LL.PP. / *Componente*;
4. **Geom. Matteo Rizzi** – Istruttore Area Tecnica Urbanistica / *Segretario Verbalizzante*.

Il Presidente, constatata la regolarità della seduta e la presenza di tutti i componenti, dichiara aperti i lavori.

**PREMESSE**

- **Visto** il bando di gara per l'assegnazione dei lotti P.I.P. approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 30 del 12/03/2026;
- **Richiamato** il Verbale n. 1 del 03/06/2026, redatto in seduta pubblica, con il quale si è proceduto all'apertura dei 13 plichi pervenuti e alla verifica della regolarità formale della documentazione amministrativa, riscontrando l'ammissibilità di tutti i concorrenti;
- **Preso atto** che la Commissione deve procedere all'esame di merito delle "Schede descrittive dell'iniziativa" (Allegato B) e delle domande di prelazione (Allegato A1), applicando i criteri matematici e soggettivi previsti dall'Art. 5 e le regole di prelazione dell'Art. 13 del bando.

**FASE 1: ESAME DEI DIRITTI DI PRELAZIONE (ART. 13 DEL BANDO)**

La Commissione procede in primo luogo a verificare le istanze che hanno formalmente richiesto il diritto di prelazione sul lotto specifico, come da risultanze della documentazione allegata (Allegato A1):



# COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

## AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



1. **Ditta MEBIMPORT GROUP SPA (Plico n. 1):** Richiede la prelazione sul Lotto n.21 del primo comprensorio. All'istanza è allegato il contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 10/03/2026 relativo al terreno ricadente in zona P.I.P. identificato catastalmente al Fg. di Mappa 4 P.lla 786, che costituisce per intero il lotto n. 21. **Esito: Prelazione riconosciuta.**
2. **Ditta VIRIDE SRLS (Plico n. 3):** Richiede la prelazione sul Lotto 2a del secondo comprensorio. Dal titolo di proprietà allegato risulta proprietaria dell'intera particella, identificata catastalmente al Fg.10 P.la 910, costituente il predetto lotto n.2a del secondo comprensorio. **Esito: Prelazione riconosciuta.**
3. **Ditta CLIMA SERVICE PACIOLLA SRLS (Plico n. 4):** Richiede la prelazione sui lotti nn. 2b e 2c del secondo comprensorio. All'istanza è allegato il contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 16/03/2026 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto il 08/04/2026 al n.000630-serie 3X e relativo ai terreni ricadenti in zona P.I.P. identificati catastalmente al Fg. di Mappa 10 P.lle 911 e 1500, che costituiscono per intero i lotti nn. 2b e 2c. **Esito: Prelazione riconosciuta.**
4. **Ditta IN.CO. INDUSTRIA CONGLOMERATI SRL (Plico n. 5):** Richiede la prelazione sui lotti n.37-38-42 del secondo comprensorio. Dalla documentazione catastale, risulta proprietaria della particella n.2340 del Fg. di Mappa n.10, che costituisce l'87% del lotto n.37; risulta proprietaria della particella n.2341 del Fg. di Mappa n.10, che costituisce il 60% del lotto n.38; mentre, la particella di proprietà n.2342 del Fg. di Mappa n.10, costituisce il 100% del lotto n.42. **Esito: Prelazione riconosciuta.**
5. **Ditta TE.BE. TECNOLOGIA BIOEDILIZIA SRL (Plico n. 6):** Richiede la prelazione sul lotto n.61 del secondo comprensorio. Dalla documentazione catastale, risulta proprietaria della particella n.2317 del Fg. di Mappa n.10, che costituisce il 67% del lotto n.61. **Esito: Prelazione riconosciuta.**
6. **Ditta MODULA SRL (Plico n. 7):** Richiede la prelazione sul lotto n.33 del secondo comprensorio. Dalla documentazione catastale, risulta proprietaria della particella n.2319 del Fg. di Mappa n.10, che costituisce il 100% del lotto n.33. **Esito: Prelazione riconosciuta.**
7. **Ditta BEN. ECO LAVORI GENERALI SRL (Plico n. 8):** Richiede la prelazione sui lotti nn.52a e 54 del secondo comprensorio. Nello specifico, per il lotto n.52a, è stato esercitato il diritto di prelazione ai sensi dell'art.13, comma 4 del bando che letteralmente recita: "lo stesso diritto di prelazione sarà riconosciuto alla ditta che già esercita l'attività in zona P.I.P. relativamente all'assegnazione del lotto contiguo di proprietà...". Tale prelazione è esercitabile, in quanto la ditta BEN.ECO SRL è proprietaria del lotto adiacente n.52b. Relativamente al lotto n.54, la ditta risulta comproprietaria per 2/3 delle particelle nn.2219, 2221 e 2223 del Foglio di Mappa n.10. **Esito: Prelazione riconosciuta.**
8. **Ditta C.L.G. SRL (Plico n. 9):** Richiede la prelazione sul lotto n.25 del secondo comprensorio. Dalla documentazione catastale, risulta proprietaria per 1/2 delle particelle nn.592 e 874 del Fg. di Mappa n.10, che concorrono a costituire il 100% del lotto n.25. **Esito: Prelazione riconosciuta.**





**COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO**  
Provincia di Taranto  
**AREA TECNICA URBANISTICA**  
EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



9. **Ditta C.L.G. SRL (Plico n. 10):** Richiede la prelazione sul lotto n.27 del secondo comprensorio. Nello specifico, è stato esercitato il diritto di prelazione ai sensi dell'art.13, comma 4 del bando che letteralmente recita: *“lo stesso diritto di prelazione sarà riconosciuto alla ditta che già esercita l'attività in zona P.I.P. relativamente all'assegnazione del lotto contiguo di proprietà...”*. Tale prelazione è esercitabile, in quanto la ditta C.L.G. SRL, è proprietaria del lotto adiacente n.31. **Esito: Prelazione riconosciuta.**
10. **Ditta FIORINO GROUP SRL (Plico n. 11):** Richiede la prelazione sul lotto n.1 del primo comprensorio e di parte dell'area Ic3 “Area di interesse collettivo”, sempre del primo comprensorio. Nello specifico, dalla documentazione catastale, risulta proprietaria della particella n.518 del Fg. di Mappa n.4, che costituisce il 100% del lotto n.1. La particella n.518 costituisce anche la porzione dell'area Ic3, di cui si chiede l'assegnazione. A tal proposito, si prende atto che per le predette “Aree di interesse collettivo”, l'art.2 del bando prevede che: *“I singoli lotti possono essere suddivisi per accogliere più attività, purché la superficie di ogni singolo lotto non sia inferiore a 4.000 mq”*. **Esito: Prelazione riconosciuta.**

La Commissione dispone che, tali ditte avranno priorità assoluta di assegnazione sui rispettivi lotti indicati, previo assolvimento degli obblighi previsti dall'Art. 13.

## FASE 2: ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI DI MERITO (ART. 5 DEL BANDO)

La Commissione procede successivamente a verificare le istanze che non hanno formalmente richiesto il diritto di prelazione sul lotto specifico, come da risultanze della documentazione allegata (Allegato A). Per queste richieste la Commissione provvederà, di seguito, ad assegnare i punteggi in base ai criteri comparativi individuati dall'art.5 del bando di assegnazione.

Dall'analisi tecnica dei dati economici, occupazionali e soggettivi dichiarati dalle ditte concorrenti, si riportano di seguito i punteggi dettagliati delle aziende analizzate, che non hanno esercitato il diritto di prelazione:

### 1. Ditta TOMBOLINI OFFICINE ORTOPEDICHE SRL (Plico n. 2)

L'istanza riguarda l'assegnazione dei lotti nn. 46a e 46b del primo comprensorio.

- **A) Indice di occupazione garantito.** Addetti previsti: 6 su 4.476 mq  $(6 / 4.476) \times 10.000 = 13,40$  punti
- **B) Rapporto tra capitale proprio e ammontare complessivo dell'investimento.** Capitale Proprio € 370.000 su € 1.833.726 di investimento complessivo  $(370.000 / 1.833.726) \times 100 = 20,18$  punti
- **C) Rapporto tra margine operativo lordo e Fatturato.** Media MOL  $[(€ 212.914 + € 416.620 + € 239.611) / 3 = € 289.715]$  su Fatturato  $[(€ 3.492.939 + € 3.716.447 + € 3.691.439) / 3 = € 3.633.608]$   
 $(289.715 / 3.633.608) \times 100 = 7,97$  punti
- **D) Imprenditoria giovanile: NO 0,00 punti - Imprenditoria femminile: NO 0,00 punti**



**COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO**  
Provincia di Taranto  
**AREA TECNICA URBANISTICA**  
EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



- E/F) Nessuna condizione rilevata: **0,00 punti**
- **PUNTEGGIO TOTALE TOMBOLINI OFFICINE ORTOPEDICHE SRL: 41,55 punti**

**2. Ditta EDIL AMBIENTE SRL (Plico n. 12)**

L'istanza riguarda l'assegnazione del lotto n. 58 del primo comprensorio.

- **A) Indice di occupazione garantito**. Addetti previsti: 8 su 5.000 mq  $(8 / 5.000) \times 10.000 =$  **16,00 punti**
- **B) Rapporto tra capitale proprio e ammontare complessivo dell'investimento**. Capitale Proprio € 420.000 su € 1.520.000 di investimento complessivo  $(420.000 / 1.520.000) \times 100 =$  **27,63 punti**
- **C) Rapporto tra margine operativo lordo e Fatturato**. Media MOL  $[(€ 192.675 + € 119.046 + € 75.121) / 3 = € 128.947]$  su Fatturato  $[(€ 2.521.448 + € 1.303.219 + € 1.285.641) / 3 = € 1.703.436]$   
 $(128.947 / 1.703.436) \times 100 =$  **7,57 punti**
- **D) Imprenditoria giovanile**: NO **0,00 punti** - **Imprenditoria femminile**: NO **0,00 punti**
- E/F) Nessuna condizione rilevata: **0,00 punti**
- **PUNTEGGIO TOTALE EDIL AMBIENTE SRL: 51,20 punti**

**3. Ditta MUURGER DI ATTOLINO SIMONE (Plico n. 13)**

L'istanza riguarda l'assegnazione del lotto n. 21 del primo comprensorio come opzione principale ed in alternativa del lotto n.24 sempre del primo comprensorio. Considerato che il lotto n.21 del primo comprensorio è stato oggetto di istanza con prelazione, la richiesta di che trattasi, sarà valutata sul lotto n.24 del primo comprensorio.

- **A) Indice di occupazione garantito**. Addetti previsti: 0 su 4.784 mq  $(0 / 4.784) \times 10.000 =$  **0,00 punti**
- **B) Rapporto tra capitale proprio e ammontare complessivo dell'investimento**. Capitale Proprio € 80.000 su € 500.000 di investimento complessivo  $(80.000 / 500.000) \times 100 =$  **16,00 punti**
- **C) Rapporto tra margine operativo lordo e Fatturato**. Non sono stati indicati dati = **0,00 punti**
- **D) Imprenditoria giovanile**: NO **0,00 punti** - **Imprenditoria femminile**: NO **0,00 punti**
- E/F) Nessuna condizione rilevata: **0,00 punti**
- **PUNTEGGIO TOTALE MUURGER DI ATTOLINO SIMONE: 16,00 punti**





# COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

## AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



### FASE 3: FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA PROVVISORIA

All'esito delle operazioni di calcolo e applicando i criteri di precedenza in caso di parità (ordine cronologico di protocollo), viene stilata la seguente graduatoria provvisoria:

Plico	Impresa / Concorrente	Protocollo d'Arrivo	Punteggio Totale	Note / Assegnazione Lotto
1	MEBIMPORT GROUP SPA	Prot. 9051 del 12.05.2026	/	Assegnazione Prioritaria per Prelazione del Lotto n.21 del primo comprensorio
2	TOMBOLINI OFFICINE ORTOPEDICHE SRL	Prot. 9266 del 14.05.2026	41,55	Assegnazione Ordinaria dei Lotti nn. 46a e 46b del primo comprensorio
3	VIRIDE SRLS	Prot. 9306 del 15.05.2026	/	Assegnazione Prioritaria per Prelazione del Lotto n.2a del secondo comprensorio
4	CLIMA SERVICE PACIOLLA SRLS	Prot. 9307 del 15.05.2026	/	Assegnazione Prioritaria per Prelazione dei Lotti nn. 2b e 2c del secondo comprensorio
5	IN.CO. INDUSTRIA CONGLOMERATI SRL	Prot. 9647 del 20.05.2026	/	Assegnazione Prioritaria per Prelazione dei Lotti nn. 37-38-42 del secondo comprensorio
6	TE.BE. TECNOLOGIA BIOEDILIZIA SRL	Prot. 9649 del 20.05.2026	/	Assegnazione Prioritaria per Prelazione Lotto n. 61 del secondo comprensorio
7	MODULA SRL	Prot. 9715 del 21.05.2026	/	Assegnazione Prioritaria per Prelazione del Lotto n. 33 del secondo comprensorio
8	BEN.ECO LAVORI GENERALI SRL	Prot. 9716 del 21.05.2026	/	Assegnazione Prioritaria per Prelazione dei Lotti nn. 52a e 54 del secondo comprensorio





# COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

## AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



9	C.L.G. SRL	Prot. 9805 del 22.05.2026	/	Assegnazione Prioritaria per Prelazione del Lotto n. 25 del secondo comprensorio
10	C.L.G. SRL	Prot. 9807 del 22.05.2026	/	Assegnazione Prioritaria per Prelazione del Lotto n. 27 del secondo comprensorio
11	FIORINO GROUP SRL	Prot. 9814 del 22.05.2026	/	Assegnazione Prioritaria per Prelazione del Lotto n. 1 del primo comprensorio e porzione dell'area Ic3 "Area di interesse collettivo" sempre del comprensorio
12	EDIL AMBIENTE SRL	Prot. 9821 del 22.05.2026	51,20	Assegnazione Ordinaria del Lotto n. 58 del primo comprensorio
13	MUURGER DI ATTOLINO SIMONE	Prot. 9830 del 22.05.2026	16,00	Assegnazione Ordinaria del Lotto n. 24 del primo comprensorio

### CONCLUSIONI E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

La Commissione, terminata la valutazione di tutte le domande ammesse:

1. **Dispone** la trasmissione del presente verbale all'Ufficio Urbanistica per gli adempimenti consequenziali;
2. **Dispone** la pubblicazione della graduatoria provvisoria all'Albo Pretorio del Comune di San Giorgio Ionico per **15 (quindici) giorni consecutivi**, al fine di consentire la presentazione di eventuali osservazioni circostanziate da parte dei soggetti interessati o esclusi, ai sensi dell'Art. 5 del bando;
3. **Prende atto** che, decorsi i termini di pubblicazione e risolte le eventuali osservazioni nei successivi 15 giorni, la graduatoria definitiva sarà trasmessa alla Giunta Comunale per la formale approvazione con delibera (G.C.), avente validità di anni 2.

I lavori della Commissione terminano alle ore 16:00 del giorno stesso previa lettura e sottoscrizione del presente verbale.





# COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

## AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



### LA COMMISSIONE DI VALUTAZIONE:

- Ing. Angelo Venneri (Presidente)
- Dott.ssa Mariacarmela Palmieri (Componente)
- Arch. Lucia Restano (Componente)

### IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE:

- Geom. Matteo Rizzi

