CITTÀ DI BAGHERIA

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

DIREZIONE V "URBANISTICA"

Servizio Sportello Unico Alle Attività Produttive

Pec protocollo@pec.comune.bagheria.pa.it urbanistica@pec.comune.bagheria.pa.it suap@pec.comune.bagheria.pa.it

BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DEI LOTTI DISPONIBILI DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) IN CONTRADA MONACO – ZONA EX D3 (OGGI D1 E D2)

ART. 1 – OGGETTO E FINALITÀ DEL BANDO

1. Il presente Bando pubblico disciplina i procedimenti, i requisiti e le condizioni economiche e operative per l'assegnazione in diritto di proprietà dei lotti d'insediamento produttivo liberi e disponibili ricadenti nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) – Piano Particolareggiato Esecutivo in C.da Monaco, zona ex D3 (oggi D1 e D2), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 19 del 30/04/2020, la cui approvazione costituisce dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 12, comma 1, lettera a), del D.P.R. n. 327/2001, e disciplinato dal Regolamento per l'assegnazione delle aree approvato con D.C.C. n. 66 del 08/07/2025.

2. Il procedimento viene indetto ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, nonché delle leggi regionali vigenti in materia.

3. L'Amministrazione Comunale persegue la finalità di stimolare lo sviluppo economico del territorio attraverso la creazione di un polo produttivo attrezzato idoneo ad accogliere piccole e medie imprese dei settori artigianale, industriale, commerciale e del terziario, contribuendo alla rigenerazione urbana, alla rilocalizzazione di attività nocive o incompatibili con il tessuto abitativo e alla creazione di nuova occupazione. Si punta quindi ad assicurare un ordinato assetto urbanistico e ambientale, agevolando in modo prioritario il trasferimento fuori dal perimetro urbano di quelle attività artigianali e commerciali classificate come insalubri, rumorose, nocive o comunque non più compatibili con il tessuto residenziale.

4. Si dà formale atto che la procedura preliminare riservata ai "proprietari-imprenditori", introdotta per censire le manifestazioni di interesse dei soggetti già in possesso dei suoli alla data del 31/12/2024 al fine di favorire la continuità aziendale, si è regolarmente conclusa. Di conseguenza, il presente bando è rivolto alla totalità dei lotti

residui del piano che non sono stati oggetto di attuazione diretta e per i quali l'Amministrazione avvierà contestualmente le procedure espropriative per pubblica utilità.

5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate o da realizzarsi all'interno del comparto restano in via esclusiva di proprietà del patrimonio comunale.

ART. 2 – LOTTI POSTI A BANDO, SUPERFICI E PARAMETRI DI FRAZIONAMENTO

1. In conformità con lo Stralcio Catastale, la Planimetria di Progetto (Tavola PpM.3.a) e il Piano particellare di esproprio (giusta Determina Dirigenziale n. 72 del 21/07/2026 e n. 95 del 02/10/2026), e tenuto conto delle esclusioni dei lotti già assegnati ai proprietari imprenditori (lotti numero 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14,) oltre quelli relativi ad attività esistenti, vengono messi a bando pubblico per l'assegnazione in diritto di proprietà i seguenti lotti produttivi:

Numero Lotto	Superficie (mq)	Indennità di esproprio (100 €/mq)	Quota rimborso urbanizzazioni (17,50 €/mq - art. 18 Reg.	Totale corrispettivo di cessione in diritto di proprietà
Lotto 1	3.488	348.800	61.040	409.840
Lotto 4	3.352	335.200	58.660	393.860
Lotto 5	1.504	150.400	26.320	176.720
Lotto 6	1.852	185.200	32.410	217.610
Lotto 7	2.117	211.700	37.047,50	248.747,50
Lotto 15	2.412	241.200	42.210	283.410
Lotto 16	1.435	143.500	25.112,50	168.612,50
Lotto 17	1.436	143.600	25.130	168.730
Lotto 18	1.390	139.000	24.325	163.325
Lotto 19	1.356	135.600	23.730	159.330
Lotto 20	4.198	419.800	73.465	493.265

Lotto 21	4.288	428.800	75.040	503.840
Lotto 22	4.612	461.200	80.710,00	541.910,00
Lotto 23	2.559	255.900	44.782,50	300.682,50
Lotto 26	2.280	228.000	39.900	267.900
Lotto 27	2.938	293.800	51.415	345.215
Lotto 28	2.089	208.900	36.557,50	245.457,50

Totale superficie lotti posti a bando: mq 43.306

2. I parametri edilizi, gli indici di fabbricabilità e le destinazioni ammesse per ciascun lotto sono quelli definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.I.P. e del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del Comune di Bagheria.

3. In sede di presentazione dell'istanza o di successiva pianificazione esecutiva valutata dagli uffici comunali, è consentito richiedere l'accorpamento di lotti contigui o il frazionamento di un singolo lotto in più unità interne. Il frazionamento è ammesso alle seguenti tassative condizioni vincolanti:

- Ciascuna delle porzioni derivate deve mantenere un accesso diretto, carrabile e del tutto indipendente dalle strade pubbliche previste dal Piano.
- La superficie minima netta di ciascun sotto-lotto ottenuto non può in nessun caso risultare inferiore a mq 600,00.
- Gli insediamenti risultanti devono garantire il pieno e rigoroso rispetto di tutti gli indici urbanistici ed edilizi generali di piano.

ART. 3 – SOGGETTI BENEFICIARI E REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ

1. Possono concorrere alla procedura di assegnazione, presentando formale istanza sia in forma singola che associata (consorzi o società cooperative), i soggetti privati e pubblici che esercitano o intendono esercitare un'attività produttiva, artigianale, industriale, commerciale o del terziario avanzato, rientranti nelle seguenti categorie economiche:

a. Imprese artigiane iscritte all'apposito albo, ai sensi della Legge quadro per l'artigianato n. 443/1985 e successive modifiche e integrazioni.

b. Imprese industriali.

c. Imprese operanti nel settore del commercio all'ingrosso.

d. Imprese operanti nel commercio al dettaglio, esclusivamente entro i limiti dimensionali e tipologici prescritti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

e. Imprese di produzione di servizi, ivi comprese le attività destinate allo svolgimento della libera professione.

f. Imprese di pubblico esercizio, nel rispetto dei vincoli di pianificazione commerciale e degli strumenti urbanistici.

g. Cooperative e consorzi fra le suddette imprese.

h) Nuclei promotori di nuove iniziative imprenditoriali, con obbligo di formalizzazione dell'impresa entro 60 giorni dalla comunicazione di assegnazione, ai sensi dell'art. 8, comma 2, punto 7 del Regolamento.

2. Tutte le imprese partecipanti devono risultare regolarmente iscritte presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (C.C.I.A.A.). L'assegnazione è estesa anche alle imprese non ancora costituite al momento della domanda, purché la formale costituzione e la relativa iscrizione alla C.C.I.A.A. avvengano, a pena di decadenza automatica e revoca, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione di avvenuta assegnazione del lotto.

3. Ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Regolamento approvato con D.C.C. n. 66/2025, così come emendato: «I lotti non possono essere assegnati in nessun caso, a imprese che abbiano come scopo la vendita e/o locazione degli stessi lotti». A tal fine, in sede di istruttoria, la Commissione verificherà che l'oggetto sociale dell'impresa richiedente non sia limitato alla mera attività di compravendita o locazione immobiliare dei lotti assegnati, ma sia effettivamente finalizzato all'esercizio di un'attività produttiva, artigianale, industriale, commerciale o del terziario.

ART. 4 – TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

1. Le domande di assegnazione, redatte in lingua italiana e debitamente sottoscritte dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa o del nucleo promotore, devono essere indirizzate congiuntamente al Dirigente della Direzione Urbanistica e al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune di Bagheria attraverso l'apposito "MODELLO DI DOMANDA" predisposto e allegato al presente bando.

2. La trasmissione dell'istanza e degli allegati deve avvenire esclusivamente per via telematica, mediante l'utilizzo della Posta Elettronica Certificata (PEC) istituzionale dell'Ente all'indirizzo protocollo@pec.comune.bagheria.pa.it.

3. Il termine perentorio per l'invio telematico della domanda e di tutti i relativi allegati è fissato, a pena di irricevibilità, entro e non oltre le ore 23:59 del trentesimo giorno successivo alla data di pubblicazione del presente bando all'Albo Pretorio online del Comune di Bagheria.

4. Il bando è pubblicato per 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio, inserito stabilmente sul portale web ufficiale del Comune e comunicato formalmente a tutte le Associazioni imprenditoriali e di categoria maggiormente rappresentative.

ART. 5 – DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE A PENA DI ESCLUSIONE

A corredo della domanda, i richiedenti devono allegare, in formato digitale non modificabile, i seguenti documenti a pena di esclusione formale dalla procedura:

1) Dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000, attestante l'iscrizione al Registro delle imprese della C.C.I.I.A., con indicazione del numero REA, della data di iscrizione, dell'oggetto

sociale, del codice ARECO, del legale rappresentante e dei soggetti di cui all'art.85 del D.Lgs. 159/2011. Il Comune acquisisce d'ufficio la visura camerale (art. 43 D.P.R. 445/2000) e la documentazione antimafia tramite la Banca Dati Nazionale Unica (artt. 96 e ss. D.Lgs. 159/2011). Per i nuclei promotori: dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la composizione del nucleo e l'impegno alla costituzione dell'impresa entro 60 giorni dalla comunicazione di assegnazione, con indicazione di obiettivi, settore, codice ATECO presunto e sede operativa.

2) Copia dell'Atto Costitutivo e dello Statuto societario vigente (ove dovuto per la natura giuridica del richiedente).

3) Relazione economico-aziendale, sottoscritta dal legale rappresentante, che illustri capillarmente l'attività svolta nell'ultimo biennio e i dettagli del programma di sviluppo nel nuovo insediamento, specificando obbligatoriamente:

- Le caratteristiche strutturali e commerciali dell'iniziativa imprenditoriale.
- I presupposti di mercato e le motivazioni economiche all'origine dell'investimento.
- Gli obiettivi volumetrici di produzione e i margini di redditività perseguiti.
- La descrizione analitica del prodotto o del servizio che si intende realizzare e commercializzare.
- L'analisi del mercato di sbocco e dei principali fattori di concorrenza settoriale.
- L'organizzazione interna dei fattori produttivi, il ciclo di lavorazione e le specifiche dei macchinari principali.
- L'organizzazione del personale, indicando la consistenza numerica della manodopera già impiegata e le stime sulle nuove assunzioni previste.
- Le prestazioni e l'impatto ambientale (produzione quantitativa di fumi, emissioni sonore, polveri o rifiuti speciali e pericolosi).
- Il quadro delle risorse finanziarie a copertura dell'investimento e le strategie di marketing.
- Il curriculum professionale dell'imprenditore, dei soci e delle figure manageriali apicali.
- Un dettagliato cronoprogramma delle fasi di sviluppo edilizio e impiantistico dell'area.

4) Relazione tecnica e preliminare d'insediamento, sottoscritta da tecnico abilitato e controfirmata dal richiedente, corredata da elaborati grafici descrittivi in scala adeguata, idonei a rappresentare la configurazione geometrica, il posizionamento e la dimensione delle superfici coperte e scoperte del futuro stabilimento.

5) Business Plan pluriennale volto a comprovare la sostenibilità e la fattibilità economico-finanziaria dell'iniziativa.

6) Documentazione per il trasferimento di attività dal centro urbano (ove applicabile): le imprese che già operano all'interno del nucleo abitato di Bagheria in condizioni di nocività o che superano le superfici limite stabilite dal Regolamento devono documentare la condizione e la necessità di trasferimento e produrre un atto formale di impegno irrevocabile al trasferimento totale dell'azienda nelle aree del P.I.P., liberando contestualmente i locali originari.

7) Dichiarazioni vincolanti per il Protocollo di Legalità: in attuazione dell'accordo stipulato dal Comune di Bagheria con la Prefettura di Palermo (deliberazione G.M. n. 331 del 27/12/2019), l'imprenditore deve produrre dichiarazioni formali con cui si impegna a comunicare tempestivamente le variazioni del proprio assetto societario e a denunciare immediatamente ogni tentativo di estorsione, intimidazione e/o interferenza.

8) Dichiarazione di impegno, resa dal titolare o legale rappresentante e sottoscritta con firma digitale o altra firma elettronica qualificata, ovvero con le ulteriori modalità di cui all'art. 65, comma 1, del D.Lgs. 82/2005, anche contenuta nel Modello di domanda. Con essa il richiedente:

a) accetta senza riserve le prescrizioni del presente Bando, del Regolamento approvato con D.C.C. n. 66/2025, delle N.T.A. del P.I.P. e del P.R.G. e dello schema di Convenzione;

b) si impegna, in caso di utile collocazione nella graduatoria definitiva, a versare la somma di cui all'art. 10, comma 2, nei termini ivi previsti;

c) prende atto che il mancato versamento nel termine comporta la decadenza dall'assegnazione e lo scorrimento della graduatoria.

Ai sensi degli artt. 21, comma 1 e 38 del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 65, comma 2, del D.Lgs. 82/2005, non è richiesta l'autenticazione della sottoscrizione.

9) Dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attestante l'insussistenza delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione).

Soccorso istruttorio: In caso di irregolarità formali non essenziali o di carenze documentali sanabili, la Commissione può richiedere all'istante la regolarizzazione entro un termine perentorio non superiore a quindici giorni dalla richiesta, ai sensi dell'art. 9, comma 3, del Regolamento.

ART. 6 – PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE

1. Alla scadenza dei termini di presentazione delle istanze, il Dirigente della Direzione Urbanistica provvede alla costituzione e alla nomina di un'apposita Commissione tecnica interna di valutazione ai sensi dell'art. 7 del Regolamento.

2. La Commissione è presieduta dallo stesso Dirigente dell'Urbanistica ed è composta da dirigenti, funzionari o dipendenti comunali inquadrati almeno all'interno dell'Area degli Istruttori.

3. Il Presidente fissa l'ordine del giorno dei lavori e provvede alla convocazione formale dell'organo. Le sedute sono da ritenersi valide ed effettive con la presenza di tutti i membri, ai sensi dell'art. 7, comma 2, del Regolamento. Le decisioni sono prese a maggioranza dei membri, ai sensi del medesimo art. 7, comma 2, del Regolamento.

4. Il procedimento si articola nelle seguenti fasi tassative:

• **Fase A (Seduta Pubblica):** la Commissione si riunisce per procedere all'apertura formale dei plichi telematici pervenuti, alla verifica della regolarità delle trasmissioni e all'ammissione formale delle istanze riscontrate come complete.

• **Fase B (Soccorso Istruttorio):** in presenza di domande incomplete o prive di elementi documentali non essenziali, la Commissione ha la facoltà di attivare l'istituto del soccorso istruttorio, assegnando un termine perentorio non superiore a 15 giorni per l'integrazione documentale.

• **Fase C (Seduta Riservata):** la Commissione prosegue i propri lavori in forma riservata per procedere all'esame tecnico dei progetti, alla verifica dei requisiti antimafia e all'attribuzione analitica dei punteggi di merito.

ART. 7 – CRITERI DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI (MASSIMO 100 PUNTI)

La Commissione assegnerà a ciascuna istanza ammessa un punteggio di merito espresso in	**Criterio**	**Punti max**

centesimi, fino a un massimo di 100 punti complessivi, sulla base sulla base dei seguenti criteri analitici stabiliti dall'art. 9 del Regolamento:**N.**		
1	Incompatibilità urbanistica e/o ambientale della sede attuale dell'impresa con il contesto urbano in cui è ubicata	30
2	Innovazione tecnologica, attività di ricerca e sviluppo, new economy	5
3	Solidità economica e patrimoniale dell'impresa	6
4	Forme associative (consorzi, cooperative, filiere produttive)	10
5	Finanziamenti pubblici ottenuti o in corso di ottenimento	3
6	Programma di inserimento lavorativo di soggetti a rischio di esclusione sociale (impegni futuri)	5
7	Avvenuta assunzione di soggetti a rischio di esclusione sociale negli ultimi 3 anni (impegni passati)	5
8	Programma di inserimento lavorativo di donne (impegni futuri)	3
9	Avvenuta assunzione di donne negli ultimi 3 anni (impegni passati)	3
10	Uso di tecnologie e materiali a basso impatto ambientale, certificazioni ambientali	20
11	Radicamento territoriale: sede legale e/o operativa nel Comune di Bagheria da almeno 3 anni	10
	TOTALE	**100**

I sub-criteri, le modalità di attribuzione del punteggio e la documentazione probatoria per ciascun criterio saranno specificati dalla Commissione nella prima seduta di lavori, nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità.

ART. 8 – GRADUATORIE, OPPOSIZIONI E ADEMPIMENTI PER L'ACCETTAZIONE

1. Ultimata la valutazione di tutte le istanze ammesse, la Commissione compila il "Quadro generale degli insediamenti", associando a ciascun lotto numerato l'impresa ritenuta idonea in base al punteggio decrescente, e alla compatibilità con la tipologia dell'area e redige la graduatoria provvisoria.

2. In caso di parità di punteggio complessivo tra due o più istanze concorrenti per l'assegnazione del medesimo lotto, la Commissione applicherà i seguenti criteri di preferenza in ordine strettamente gerarchico:

a. **Priorità di delocalizzazione (Tutela Ambientale):** Prevarrà l'impresa che ha ottenuto il punteggio maggiore nel Criterio n. 1 *(Incompatibilità urbanistica e/o ambientale della sede attuale con il contesto urbano)*;

b. **Priorità occupazionale (Tutela Sociale):** In caso di ulteriore parità, prevarrà l'impresa che ha totalizzato la somma dei punteggi più alti nei Criteri n. 6, 7, 8 e 9 *(Impegni di assunzione e mantenimento di donne e soggetti a rischio di esclusione sociale)*;

c. **Ordine cronologico:** Persistendo la parità, l'assegnazione avverrà a favore della domanda pervenuta e protocollata per prima, facendo fede la data e l'orario (ora, minuti e secondi) della ricevuta di consegna della PEC istituzionale.

3. I risultati e i punteggi provvisori vengono letti in seduta pubblica al termine dei lavori della Commissione. Successivamente, entro 15 giorni, la graduatoria viene formalmente approvata con Determinazione del Dirigente della Direzione Urbanistica, pubblicata all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi e trasmessa ai concorrenti tramite PEC.

4. Entro il termine perentorio di 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio, i concorrenti che vi abbiano interesse possono presentare formali osservazioni od opposizioni scritte. Il Dirigente provvede alle controdeduzioni e all'eventuale rettifica della graduatoria, approvando la graduatoria finale (definitiva).

5. La graduatoria definitiva viene notificata tramite PEC agli assegnatari, i quali hanno l'obbligo, a pena di decadenza, di trasmettere a mezzo PEC formale accettazione del lotto entro il termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento, ai sensi degli artt. 7, comma 7, e 10, comma 3 del Regolamento, obbligandosi al versamento della somma di cui all'art. 10, comma 2. In caso di rinuncia o decadenza, il lotto viene riassegnato al concorrente immediatamente successivo in graduatoria.

6. L'approvazione e la pubblicazione della graduatoria non determinano in alcun modo l'insorgenza di un vincolo di cessione forzosa a carico dell'Amministrazione, né costituiscono promessa unilaterale vincolante. L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere alla cessione qualora sopravvengano motivate ragioni di interesse pubblico.

7. La graduatoria definitiva ha una validità stabilita in anni tre a decorrere dalla data in cui il provvedimento dirigenziale diviene esecutivo. Contro il provvedimento è ammesso ricorso entro 60 giorni al TAR Palermo ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. n. 104/2010 (Codice del Processo Amministrativo) o entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 1199/1971.

ART. 9 – PROCEDURE ESPROPRIATIVE E DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

1. Contestualmente all'avvio della procedura di assegnazione dei lotti, il Comune di Bagheria dà avvio formale alle procedure espropriative per pubblica utilità sulle aree ricadenti nel perimetro del P.I.P., laddove non ancora attuate, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo Unico Espropriazioni), della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 27, e della L.R. 23 dicembre 2000, n. 32, art. 57. Il Piano Particellare d'Esproprio – Stralcio Lotti Produttivi è stato approvato con Determinazione Dirigenziale n. 72 del 21/07/2026 e successiva modifica n. n. 95 del 02/10/2026.

2. La dichiarazione di pubblica utilità delle opere del P.I.P. è integrata ex lege dall'approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo disposta con D.C.C. n. 19 del 30/04/2020, ai sensi dell'art. 12, comma 1, lettera a), del D.P.R. n. 327/2001. Il vincolo preordinato all'esproprio ha durata decennale e scade il 30/04/2030, ai sensi dell'art. 9 del medesimo D.P.R. n. 327/2001. Le procedure espropriative dovranno essere completate entro tale termine.

3. Il corrispettivo complessivo da corrispondere al Comune per l'acquisizione del diritto di proprietà di ciascun lotto è determinato con apposito provvedimento dirigenziale del Servizio Espropriazioni e del Servizio Pianificazione Urbanistica. Il prezzo di cessione (dato dall'indennità di esproprio di suolo nudo + la quota per il rimborso delle opere di urbanizzazione eseguite nel lotto) è stato determinato in **€. 117,50/mq** (euro centodiciassette,50 al metro quadrato) oltre spese tecniche, sulla base della Relazione Tecnico-Estimativa prot. n. 51183 del 15/07/2026. Tale importo è così ripartito: **€. 100,00/mq** a titolo di indennità base di esproprio per il nudo suolo (da corrispondere ai vecchi proprietari ex art. 57 L.R. 32/2000) e **€. 17,50/mq** a titolo di rimborso forfettario delle opere di urbanizzazione (da versare nelle casse comunali). Inoltre, detto corrispettivo potrà essere successivamente rideterminato ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera b), del Regolamento, adottato almeno 30 giorni prima della pubblicazione del bando. Tale importo include il valore del suolo, le indennità di esproprio, le spese di frazionamento, i risarcimenti e gli oneri accessori.

4. Ai sensi dell'art. 57, comma 6 e seguenti della Legge Regionale 23 dicembre 2000, n. 32, l'Amministrazione può disporre che l'impresa assegnataria provveda al versamento diretto dell'indennità di esproprio in favore del proprietario del terreno o al deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti, subentrando nei relativi obblighi. Le indennità provvisorie di esproprio sono determinate nella misura di €100,00/mq per il nudo suolo, con i coefficienti di cui alla Determinazione n. 72/2026 e ss.mm.ii. per i fabbricati insistenti.

5. L'assegnatario del lotto assume l'obbligo espresso di tenere il Comune di Bagheria completamente indenne da qualunque tipologia di onere economico derivante da contenziosi legali espropriativi.

6. L'assegnazione dei lotti e la cessione del diritto di proprietà sono subordinate all'esito positivo delle verifiche antimafia di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione). In caso di informazione antimafia interdittiva, l'assegnazione è revocata di diritto.

ART. 10 – SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

1. Il formale trasferimento del diritto di proprietà è subordinato alla stipula di una specifica Convenzione, da sottoscriversi in forma pubblica amministrativa o notarile tra il Dirigente e il legale rappresentante dell'assegnataria, redatta in analogia alla convenzione-tipo approvata dall'Assessorato Regionale

Cooperazione, Commercio, Artigianato, Pesca ai sensi dell'art. 15, comma 3, del Regolamento, antecedente o contestuale al rilascio del titolo edilizio.

2. Il prezzo di cessione stabilito per il lotto dovrà essere corrisposto dall'assegnatario secondo le seguenti scadenze temporali perentorie, a pena di decadenza:

- 20% dell'importo totale, a titolo di caparra penitenziale ai sensi dell'art. 15, comma 2, lett. b), del Regolamento, entro 30 giorni dalla notifica della graduatoria definitiva. Il versamento ricomprende la somma di cui all'art. 8, comma 2, punto 10, del Regolamento ed è imputato al prezzo di cessione.
- Il 50% dell'importo totale: a titolo di acconto, su formale richiesta del Comune, almeno 30 giorni prima della stipula dell'atto notarile di cessione.
- Il 30% dell'importo totale: da versarsi a saldo integrale contestualmente alla firma dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.

2-bis. In caso di rinuncia, decadenza o mancata stipula per fatto imputabile all'assegnatario, la somma di cui al primo alinea del comma 2 è trattenuta dal Comune. Qualora il Comune non proceda alla cessione per sopravvenute e motivate ragioni di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 8, comma 6, del presente Bando e dell'art. 7, commi 8 e 9, del Regolamento, la somma è restituita senza interessi né ulteriori oneri, anche in deroga all'art. 1386 c.c. Con la presentazione dell'istanza, il concorrente accetta espressamente tale disciplina.

3. In sede di Convenzione, l'assegnatario assume l'obbligo di corrispondere annualmente un canone periodico di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree P.I.P. comunali, che confluirà nell'apposito fondo vincolato denominato "Pip Monaco" ai sensi dell'art. 25 del Regolamento. L'ammontare del canone sarà determinato con separato provvedimento dirigenziale.

4. Prima della scadenza della convenzione, l'impresa ha l'obbligo di ultimare le costruzioni, ottenere il collaudo favorevole e avviare l'attività aziendale, pena la decadenza e l'avvio del procedimento espropriativo nell'ambito di un progetto di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 15, comma 4, del Regolamento.

ART. 11 – TERMINI PROGETTUALI, EDILIZI E CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

1. Entro il termine perentorio di tre mesi decorrenti dalla notifica dell'assegnazione e dalla relativa formale accettazione, l'assegnatario deve presentare il progetto esecutivo completo delle opere, ai sensi dell'art. 14, comma 1, del Regolamento. Il decorso infruttuoso comporta la decadenza di diritto.

2. L'Ufficio SUAP e il Dirigente competente procedono all'istruttoria tecnica del progetto ai fini del rilascio del Permesso di Costruire (PdC) ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001.

3. Il Permesso di Costruire rilasciato deve imporre che le opere di urbanizzazione primaria interne al lotto siano eseguite e completate prima dell'avvio delle opere strutturali dell'unità produttiva, ai sensi dell'art. 14, comma 3, del Regolamento.

4. I lavori edili devono iniziare e concludersi entro le date stabilite nel titolo edilizio e nella convenzione. L'inosservanza determina l'automatica risoluzione della convenzione in danno del concessionario, con perdita del diritto di assegnazione, ai sensi dell'art. 21, comma 3, del Regolamento.

ART. 12 – STANDARD COSTRUTTIVI ED ECO-COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

1. Impianti Rinnovabili e CAM: i volumi devono essere progettati per minimizzare l'impronta di carbonio, prevedendo obbligatoriamente impianti solari fotovoltaici con sistemi di accumulo. Tutti i materiali da costruzione devono essere certificati per la bassa emissione di CO2 e conformi ai Criteri Ambientali Minimi (CAM).

2. Invarianza Idraulica e Verde di Mitigazione: le superfici esterne destinate a piazzali o parcheggi devono essere realizzate con materiali drenanti e permeabili per garantire il principio di invarianza idraulica oltre all'utilizzo di sistemi di recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici. Sono obbligatorie opere di mitigazione ambientale e la piantumazione di alberature autoctone e siepi lungo le recinzioni.

3. Altezze e Piani Interrati: le altezze dei locali cantinati e semicantinati sono libere purché ricavate al di sotto della quota dello zero di campagna, fermo restando il rispetto dell'altezza massima complessiva del manufatto fuori terra stabilita dalle N.T.A. del Pip e del PRG.

4. Monitoraggio e Gestione Rifiuti: le imprese devono adottare un sistema di monitoraggio continuo delle risorse e delle emissioni, trasmettendo con cadenza biennale una relazione tecnica aggiornata sull'efficienza energetica dell'impianto e sull'impatto ambientale dell'insediamento, ai sensi dell'art. 20, comma 6, del Regolamento. Dovranno inoltre dedicare appositi spazi facilmente accessibili per la raccolta differenziata dei rifiuti aziendali.

ART. 13 – REGIME DEI VINCOLI, LIMITI DI ALIENABILITÀ E SANZIONI

1. Tutti i beni immobili realizzati restano indissolubilmente vincolati alla loro originaria e specifica destinazione d'uso artigianale, industriale o commerciale. L'immobile deve essere utilizzato in via esclusiva dal concessionario e non può essere trasferito a terzi, nemmeno parzialmente, ai sensi dell'art. 22, commi 1 e 2, del Regolamento.

2. Divieto Quinquennale di Vendita e Locazione: è tassativamente vietata la vendita, l'affitto o il trasferimento a qualsiasi titolo prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di stipula della convenzione, fatte salve le eccezioni tassativamente previste (decesso, cessazione dell'attività, procedura concorsuale o esecutiva, circostanze eccezionali debitamente motivate e autorizzate dal Dirigente competente), ai sensi dell'art. 22, commi 7 e 8, del Regolamento.

3. Decorso il termine dei primi cinque anni, la vendita o la locazione sono permesse esclusivamente a condizione che l'acquirente o conduttore subentrante svolga un'attività compatibile ed abbia i medesimi requisiti prescritti dal bando e dal regolamento.

4. Qualsiasi atto stipulato in violazione dei vincoli è nullo di pieno diritto e comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da €. 2.000,00 a €. 5.000,00, ai sensi dell'art. 22, comma 10, del Regolamento. È consentito il leasing finanziario finalizzato esclusivamente alla costruzione.

5. Qualora si riscontri un cambio di destinazione d'uso non autorizzato, ma urbanisticamente compatibile, si applicherà una sanzione da €. 500,00 a €. 2.000,00, ai sensi dell'art. 22, comma 6, del Regolamento. Se totalmente incompatibile, si disporrà la revoca degli atti di cessione e la risoluzione del contratto ex art. 1454 del Codice Civile, ai sensi dell'art. 22, comma 5, del Regolamento.

6. Per qualunque altra violazione degli impegni o delle condizioni costruttive, verrà applicata una sanzione pecuniaria compresa tra un minimo del 10% e un massimo del 30% del valore complessivo dell'investimento

utilizzato, ai sensi dell'art. 13, comma 8, e dell'art. 20, comma 5, del Regolamento.

ART. 14 – VIGILANZA, CONTROLLI E PROCEDURE DI RISOLUZIONE

1. Il Comune di Bagheria si riserva il diritto di disporre, in qualunque momento, ispezioni e controlli nei cantieri o all'interno delle aziende insediate, ordinando l'esecuzione di modifiche strutturali (o ripristini) e funzionali che si rendessero necessarie, ai sensi dell'art. 20, comma 7, del Regolamento.

2. L'accertamento di difformità in corso d'opera comporta l'emanazione di un'ordinanza di sospensione dei lavori, la quale non interrompe né sospende il decorso dei termini perentori fissati per l'ultimazione complessiva delle opere.

3. Gli uffici competenti verificheranno sistematicamente il possesso delle certificazioni di qualità aziendali e il rispetto delle normative vigenti in materia di salute e sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro.

4. Si determina la decadenza della Convenzione per colpa e in danno del concessionario in caso di: 1) opere difformi non sanate entro il termine perentorio assegnato; 2) modifiche negli scopi istituzionali o nell'assetto societario non comunicate e contrastanti con le finalità del P.I.P.; 3) atti che, direttamente o indirettamente, compromettano le finalità dell'insediamento produttivo. Il tutto ai sensi dell'art. 24, comma 1, del Regolamento.

5. La decadenza è dichiarata con apposita determina dirigenziale del settore competente, ai sensi dell'art. 24, comma 2, del Regolamento. In caso di risoluzione, il lotto e gli immobili rientrano nella disponibilità dell'Ente per essere riassegnati secondo le disposizioni del Regolamento.

6. In caso di re-incameramento, il Comune riconoscerà a favore dell'assegnatario un indennizzo calcolato dall'U.T.C. secondo il prezzario della Regione Siciliana vigente all'epoca della costruzione, detratte le quote residue di mutui, penali e spese per la cancellazione di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ai sensi dell'art. 24, commi 4 e 5, del Regolamento. In caso di risoluzione del contratto è dovuta una sanzione pari al 5% del prezzo di indennizzo, ai sensi dell'art. 24, comma 6, del Regolamento.

ART. 15 – RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI, INSEGNE E DISPOSIZIONI FINALI

1. In aderenza alle prescrizioni di piano per la zona ex D3 (oggi D1 e D2) in C.da Monaco, si stabilisce che una quota pari al 40% dell'intera superficie territoriale del comparto è riservata alle attività fieristiche, commerciali e del settore terziario. La rimanente quota del 60% è destinata alle attività produttive, artigianali e industriali, ai sensi dell'art. 26 del Regolamento.

2. Disciplina delle Insegne: all'interno del perimetro del P.I.P. è concessa la deroga ai limiti ordinari di superficie per le insegne installate in aderenza ai fabbricati visibili solo internamente. Previa richiesta, è consentita l'apposizione di cartelli pubblicitari in spazi pubblici comuni, nonché l'installazione di totem direzionali nel centro abitato, escludendo gli edifici di interesse storico.

3. Vincoli di Ipoteca: i manufatti e i capannoni edificati sui lotti acquistati possono essere assoggettati a ipoteca esclusivamente a garanzia di finanziamenti e mutui concessi da parte di enti pubblici o di diritto pubblico, istituti bancari e soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento.

4. Per quanto non espressamente previsto e normato dalle presenti disposizioni, si fa rinvio diretto alle leggi statali,

regionali (L.R. n. 32/2000) e comunitarie vigenti, nonché al Regolamento per l'assegnazione delle aree P.I.P. approvato con D.C.C. n. 66/2025.

ART. 16 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. n. 196/2003, si informa che il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Bagheria, nella persona del Sindaco pro tempore. I dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse al presente procedimento e per l'adempimento degli obblighi di legge.

2. La base giuridica del trattamento è costituita dall'esecuzione di un compito di interesse pubblico e dall'adempimento di obblighi legali. I dati saranno conservati per il tempo necessario all'espletamento del procedimento e per il periodo previsto dalla normativa sulla conservazione degli atti amministrativi.

3. Gli interessati possono esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del GDPR rivolgendosi al Responsabile della Protezione dei Dati (DPO) del Comune di Bagheria.

L'istruttore tecnico
arch. pianif. Tommaso Aiello

Il Responsabile SUAP
geom. Romolo Salvatore Maggio

Il Dirigente della Direzione V – Urbanistica
ing. Nunzio Santoro