CITTÀ DI BAGHERIA

Città Metropolitana di Palermo

DIREZIONE V - URBANISTICA

05 - DIREZIONE V - DIRIGENTE E STAFF DI DIREZIONE

Determinazione N. 101 del 17-11-2026

Oggetto:	**Piano per gli insediamenti produttivi -p.i.p.- in c.da monaco - zona ex d3 oggi d1 e d2. rettifica e integrazione in autotutela del bando pubblico per l'assegnazione in diritto di proprietà dei lotti disponibili approvato con determinazione n. 97 del 16-10-2026. rettifica della medesima determinazione n. 97-2026 e proroga del termine di presentazione delle istanze.**

Il Dirigente del Settore V – Urbanistica - SUAP, Ing. Nunzio Santoro, con il supporto dell'arch. Tommaso Aiello Responsabile del Servizio Espropri, nonché Responsabile del Procedimento, ai sensi della L.241/90 e dalla L.R. 7/2019, in riferimento all'oggetto del presente atto, dichiarano di non incorrere in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalle normative vigenti né in riferimento a quanto prescritto nel codice di comportamento dell'Ente e della vigente normativa anticorruzione; di non trovarsi in conflitto di interesse anche potenziale ex art. 6-bis L.241/90 e di aver verificato che i soggetti intervenuti nella istruttoria non incorrono in analoghe situazioni;

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 30/04/2020 è stato approvato il Piano Particolareggiato Esecutivo per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in C.da Monaco, ai sensi dell'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 08/07/2025 è stato approvato, così come emendato, il «Regolamento per l'insediamento di piccole e medie imprese, ditte artigianali e commerciali ricadenti in zona ex D3 (oggi D1 e D2), all'interno delle aree P.I.P. del territorio comunale» (di seguito "Regolamento");
- con Determinazione Dirigenziale n. 72 del 21/07/2026 si è provveduto all'approvazione del Piano Particellare d'Esproprio e all'avvio delle relative procedure ablative per le aree non assoggettate ad attuazione diretta;
- con Determinazione n° 95 del 02/10/2026 è stato aggiornato il Piano particellare di esproprio a seguito di rettifiche e rinunce delle ditte coinvolte;

- con Determinazione Dirigenziale n. 97 del 16/10/2026 è stato approvato lo schema di Bando pubblico per l'assegnazione in diritto di proprietà dei lotti disponibili del P.I.P. (di seguito "Bando");
- il Bando è stato pubblicato all'Albo Pretorio on-line dal 20/10/2026, con termine di presentazione delle istanze fissato alle ore 23:59 del 19/11/2026, nonché sul portale istituzionale e trasmesso alle associazioni di categoria;

VISTI:

- i rilievi formulati per le vie brevi da alcuni utenti in ordine alla documentazione richiesta dall'art. 5, punto 8), del Bando;
- le richieste dei professionisti del settore di disporre di maggiore tempo per la redazione degli elaborati tecnici e delle più complesse relazioni tecnico-economiche pluriennali richieste a pena di esclusione dall'art. 5 del Bando;

RILEVATO CHE, a seguito di riesame d'ufficio del Bando, sono emerse le seguenti criticità:

1. l'art. 5, punto 8), richiede, a pena di esclusione, un «atto di impegno con firma autenticata», in riproduzione dell'art. 8, comma 2, punto 10, del Regolamento. Tale requisito non è conforme agli artt. 21, comma 1, e 38, commi 2 e 3, del D.P.R. 445/2000, secondo cui l'autenticità della sottoscrizione delle istanze e dichiarazioni dirette alla P.A. è garantita senza autenticazione. Non è conforme neppure all'art. 65, comma 2, del D.Lgs. 82/2005, che equipara le istanze telematiche validamente sottoscritte a quelle firmate in presenza del dipendente addetto. Il requisito è inoltre incompatibile con l'invio esclusivamente telematico prescritto dall'art. 4 del Bando e costituisce un aggravamento non giustificato del procedimento (art. 1, comma 2, L. 241/1990);
2. l'art. 5, punto 1), richiede il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. «munito della specifica dicitura antimafia». Ciò contrasta con l'art. 40, comma 01, del D.P.R. 445/2000, secondo cui nei rapporti con la P.A. i certificati sono sempre sostituiti dalle dichiarazioni sostitutive, e con l'art. 74, comma 2, lett. a), del medesimo D.P.R. La documentazione antimafia va acquisita d'ufficio tramite la Banca Dati Nazionale Unica (artt. 96 e ss. del D.Lgs. 159/2011);
3. la disciplina delle somme da versare dopo l'utile collocazione in graduatoria è incoerente: l'art. 5, punto 8), e l'art. 10, comma 2, prevedono il 20% a titolo di caparra penitenziale entro 30 giorni, mentre l'art. 8, comma 5, prevede una caparra confirmatoria del 5% e un termine di accettazione di 30 giorni, a fronte dei 15 giorni previsti dagli artt. 7, comma 7, e 10, comma 3, del Regolamento;
4. l'art. 2, comma 1, include i lotti n. 6 e 7 tra quelli esclusi in quanto già attuati dai proprietari-imprenditori, ma li pone a bando in tabella; secondo la Determinazione n. 97/2026, i lotti stralciati sono i nn. 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13 e 14;
5. nella tabella dell'art. 2 il lotto n. 22 (mq 4.612) riporta una quota di rimborso urbanizzazioni di € 81.632,40 e un totale di € 542.832,40, anziché € 80.710,00 e € 541.910,00 (mq 4.612 × € 17,50 e × € 117,50);
6. l'art. 3, comma 2, e l'art. 5, punto 1), fissano in 90 giorni il termine per la costituzione dell'impresa, a fronte dei 60 giorni previsti dall'art. 8, comma 2, punto 7, del Regolamento;
7. l'art. 5 fissa in dieci giorni il termine del soccorso istruttorio, mentre l'art. 6 del Bando e l'art. 9, comma 3, del Regolamento prevedono un termine non superiore a quindici giorni;
8. all'art. 3, comma 1, la lettera "e)" è ripetuta;
9. la Determinazione n. 97/2026 indica superfici complessive non coerenti tra loro e con la tabella del Bando (mq 44.003 nel "considerato", mq 52.529 nel dispositivo, mq 43.306 quale somma dei lotti in tabella), e richiama il D.Lgs. 50/2016, abrogato e sostituito dal D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36;

CONSIDERATO CHE:

- il Bando costituisce lex specialis della procedura e non può derogare al Regolamento né alle norme di rango primario, sicché le disposizioni del Regolamento vanno applicate in senso conforme alla legislazione statale sopravvenuta, cui l'art. 29 del Regolamento rinvia;
- l'art. 15, comma 2, lett. b), del Regolamento, norma specificamente dedicata alle modalità di pagamento del corrispettivo, prevede un versamento del 20% entro 30 giorni dall'inserimento utile in graduatoria. In via di interpretazione sistematica, tale versamento ricomprende la somma di cui all'art. 8, comma 2, punto 10, del Regolamento, anch'essa imputata al prezzo;
- ai sensi dell'art. 7, commi 8 e 9, del Regolamento e dell'art. 8, comma 6, del Bando, l'approvazione della graduatoria non determina vincoli di cessione né costituisce promessa di vendita, sicché occorre chiarire gli effetti della mancata cessione per sopravvenute ragioni di interesse pubblico sulle somme versate;
- le rettifiche incidono su elementi rilevanti per la decisione di partecipare (documentazione richiesta, lotti disponibili, corrispettivo del lotto n. 22, regime dei versamenti). A tutela della par condicio e della massima partecipazione occorre quindi prorogare il termine di presentazione delle istanze, consentendo anche a chi si fosse astenuto per l'onere dell'autenticazione di partecipare;
- l'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei principi del favor partecipationis e della massima apertura al mercato, ritiene meritevole di accoglimento l'estensione dei termini temporali, al fine di garantire la più ampia pluralità di offerte e la migliore valorizzazione del comparto produttivo;
- le istanze già pervenute restano valide e i concorrenti possono integrarle o sostituirle entro il nuovo termine;
- si rende pertanto opportuno integrare il bando e prorogare il termine di scadenza per la presentazione delle istanze di ulteriori 30 (trenta) giorni rispetto alla scadenza originaria;

RILEVATO INOLTRE CHE:

- per mero errore materiale nella redazione dell'Art. 2, comma 1, del Bando Pubblico, recante l'elenco e i parametri di frazionamento dei lotti posti a bando, i Lotti numero 6 e numero 7 sono stati erroneamente descritti in premessa al comma 1 tra i "lotti già assegnati ai proprietari imprenditori", nonostante figurino poi correttamente nella successiva tabella dei lotti disponibili (Lotto 6: mq 1.852; Lotto 7: mq 2.117) in quanto ricompresi nell'elenco a seguito della Determinazione n° 95 del 02/10/2026;

- occorre procedere, in autotutela e a fini di mera chiarezza espositiva, alla rettifica del bando;

VISTE LE DISPOSIZIONI NORMATIVE:

- la L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 27;
- il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327;
- la L.R. 23 dicembre 2000, n. 32, art. 57;
- il D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in particolare gli artt. 21, 38, 40, 43, 46, 47, 71 e 74;
- il D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale), in particolare gli artt. 20, 22, 24 e 65;
- il D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, in particolare gli artt. 67, 83, 85 e 96 e ss.;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, per quanto applicabile;
- il Codice civile, artt. 1385 e 1386;
- la L. 7 agosto 1990, n. 241, e la L.R. 21 maggio 2019, n. 7;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in particolare l'art. 107;
- il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33;
- il Regolamento approvato con D.C.C. n. 66/2025;

RITENUTO:

- di dover procedere, nell'esercizio del potere di autotutela e prima della scadenza del termine di presentazione delle istanze, alla rettifica e integrazione del Bando e della Determinazione n. 97/2026 nei termini indicati nell'Allegato «A»;
- di dover prorogare il termine di presentazione delle istanze per un periodo pari a 30 giorni consecutivi rispetto alla scadenza originaria stabilita dalla pubblicazione del bando e quindi al 19/12/2026;
- di dover dare alla rettifica e alla proroga la medesima pubblicità riservata al Bando originario;

DATO ATTO CHE:

- il presente provvedimento non comporta impegni di spesa a carico del bilancio comunale;
- è stata verificata l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990 e dell'art. 7 del D.P.R. 62/2013;
- il presente atto è soggetto agli obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. 33/2013;

DETERMINA

1. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 7/2019, le motivazioni di fatto e di diritto specificate in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. **DI RETTIFICARE E INTEGRARE**, in autotutela, il Bando pubblico approvato con Determinazione n. 97 del 16/10/2026, nei termini riportati nell'Allegato «A», che forma parte integrante e sostanziale del presente atto; restano ferme tutte le altre disposizioni del Bando.
3. **DI RETTIFICARE** la Determinazione n. 97 del 16/10/2026:
    - nelle premesse, sostituendo il richiamo al «D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50» con «D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, per quanto applicabile»;
    - nel "considerato" e al punto 3 del dispositivo, indicando quale superficie complessiva dei lotti posti a bando mq 43.306.
    - all'Art. 2, comma 1, del Bando Pubblico, l'elenco dei lotti già assegnati riportato nella premessa del comma 1 è da intendersi così rettificato: "(lotti numero 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14)", eliminando il riferimento errato ai Lotti 6 e 7.
    - di confermare per l'effetto della suddetta rettifica, che i Lotti numero 6 (mq 1.852) e numero 7 (mq 2.117) sono a tutti gli effetti ricompresi tra le aree libere e utilmente poste a bando per l'assegnazione a terzi.
4. **DI CONFERMARE** per le altre parti non modificate dal presente provvedimento la Determinazione Dirigenziale n. 97 del 16/10/2026.
5. **DI DARE ATTO** che, 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, il requisito di cui all'art. 8, comma 2, punto 10, del Regolamento si intende soddisfatto mediante la dichiarazione di impegno sottoscritta con le modalità indicate nell'Allegato «A», senza autenticazione della firma.
6. **DI APPROVARE**, la proroga di 30 (trenta) giorni del termine ultimo per la presentazione delle istanze di partecipazione al Bando Pubblico per l'assegnazione dei lotti disponibili del P.I.P. in C.da Monaco. Il nuovo termine perentorio di scadenza è pertanto fissato alle ore 23:59 del trentesimo giorno solare successivo alla scadenza originaria stabilita dalla precedente pubblicazione del bando e quindi al 19/12/2026.
7. **DI STABILIRE** che:
    - le istanze già pervenute restano valide ed efficaci;
    - i concorrenti che le hanno già presentate possono, entro il nuovo termine, integrarle o sostituirle; in caso di più istanze dello stesso soggetto per il medesimo lotto, si considera l'ultima pervenuta;

- ai fini del criterio di preferenza di cui all'art. 8, comma 2, lett. c), del Bando, fa fede la ricevuta di consegna della PEC dell'istanza valutata;
- la documentazione già prodotta con firma autenticata o con certificato C.C.I.A.A. resta valida e non va riprodotta.

8. **DI APPROVARE** il testo coordinato del Bando con le modifiche di cui all'Allegato «A» (Allegato «B») e il Modello di domanda aggiornato (Allegato «C»).
9. **DI DISPORRE** la pubblicazione del presente atto e dei relativi allegati con le stesse forme del Bando originario, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento:
   - Albo Pretorio on-line per 30 giorni consecutivi;
   - portale istituzionale, nella sezione dedicata al P.I.P. di C.da Monaco;
   - trasmissione alle associazioni di categoria e agli ordini professionali, anche per il tramite della C.C.I.A.A. di Palermo-Enna;
   - comunicazione alla Prefettura di Palermo, ai fini del Protocollo di Legalità;
   - comunicazione via PEC ai soggetti che hanno già presentato istanza.
10. **DI TRASMETTERE** il presente provvedimento al Segretario Generale, alla Direzione Ragioneria e all'Ufficio di Gabinetto del Sindaco.
11. **DI DISPORRE** la pubblicazione del presente atto anche nella sezione «Amministrazione Trasparente», ai sensi del D.Lgs. 33/2013.

Il Dirigente
Dott. Santoro Nunzio

Responsabile del Procedimento **Dott. Santoro Nunzio**

Sottoscritto con firma digitale da **Dott. Santoro Nunzio**