



**COMUNE DI BAGHERIA**  
**PROVINCIA DI PALERMO**

REGOLAMENTO PER L'INSEDIAMENTO  
DI PICCOLE E MEDIE IMPRESE, DITTE ARTIGIANALI E  
COMMERCIALI RICADENTI IN ZONA D3, ALL'INTERNO  
DELLE AREE PIP DEL TERRITORIO COMUNALE

**Approvato con deliberazione del Consiglio  
comunale n. 139 del 29/10/2008;  
Vigente dal 14/04/2009**

## GENERALITÀ

Il Piano di Insedimenti Produttivi (P.I.P.) è uno strumento attuativo di iniziativa pubblica il cui ambito di applicazione riguarda le zone destinate ad insediamenti produttivi.

Sulle aree comprese nel Piano per gli Insedimenti Produttivi è prevista la realizzazione di immobili produttivi ed officine con depositi, uffici e servizi annessi, spazi per l'esposizione e la vendita diretta dei prodotti dell'Azienda, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

Il P.I.P. ha un duplice obiettivo:

- ❖ stimolare la permanenza e la nascita nel territorio comunale di imprese artigiane e piccole medie industrie, attraverso la cessione alle imprese interessate di aree per la costruzione degli edifici produttivi;
- ❖ essere strumento rivolto ad assicurare un ordinato assetto urbanistico nella zona in cui dovranno inserirsi i nuovi complessi, mediante la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione con idonei collegamenti stradali e con l'allacciamento alle reti tecnologiche.

Il trasferimento in aree opportunamente attrezzate per gli insediamenti produttivi a favore di quelle attività ritenute non compatibili con il tessuto urbano, non rappresenta il privilegio per alcuni ma la regola per coloro che ne hanno diritto; questa amministrazione con il presente atto intende regolamentare il diritto di accesso al godimento della assegnazione di lotti in aree attrezzate attraverso un articolato che ne stabilisca le modalità di concessione. Gli atti di indirizzo volti alla ricerca di altre soluzioni ed altre aree espressi dalle forze politiche presenti all'interno del Consiglio Comunale rappresentano la assoluta garanzia per le imprese che non dovessero trovare legittima assegnazione in questa prima fase di attuazione del PIP.

L'Amministrazione comunale all'interno delle aree PIP di Prg, procederà preliminarmente all'esproprio per pubblica utilità di tutte le aree che sono destinate a viabilità principale e secondaria, parcheggi, centro servizi, verde pubblico e verde attrezzato, pagandone le relative indennità ai proprietari espropriati.

Inoltre, l'Amministrazione comunale procederà all'esproprio per pubblica utilità di tutti i lotti liberi da attività esistenti, e successivamente li assegnerà in diritto di proprietà alle imprese o ditte artigiane e commerciali utilmente inseriti in apposita graduatoria;

L'attuazione dei Piani per Insedimenti Produttivi può avvenire anche mediante comparti funzionali, stabiliti dall'Amministrazione comunale in funzione della natura, della quantità della richiesta pervenuta nonché delle esigenze dettate dalla urbanizzazione esistente.

Nel caso in cui il proprietario di lotti liberi soggetti ad espropriazione sia egli stesso imprenditore, o parente di primo grado in linea retta di imprenditore, che intende insediare o ampliare la propria attività nel lotto in questione, l'Amministrazione comunale non procederà all'esproprio sempreché la ditta o impresa ne garantisca l'attuazione dell'unità produttiva, entro un periodo prestabilito, secondo apposita convenzione.

Alla scadenza di tale periodo, la mancata attuazione comporterà automaticamente l'esproprio del lotto e l'assegnazione del lotto medesimo ad altro richiedente utilmente inserito in graduatoria.

Tutte le richieste di insediamento delle imprese, complete della relativa documentazione, presentate in seguito alla pubblicazione di apposito bando, saranno sottoposte alla valutazione di un'apposita Commissione che procederà alla formazione del "*quadro generale degli insediamenti*".

Per la definizione del suddetto documento, la Commissione procederà, primariamente, alla formazione dell'elenco di tutte le ditte e/o imprese artigiane aderenti al patto territoriale, individuandone i vari lotti da assegnare. Successivamente, procederà a localizzare gli eventuali lotti la cui assegnazione è stata richiesta da eventuali proprietari imprenditori, ed infine, verranno inserite le ditte artigiane o imprese che secondo il punteggio raggiunto, ricoprono posizione utile nell'insediamento.

Dopo la formazione dell'elenco delle ditte artigiane aderenti al patto territoriale e dei relativi lotti da assegnare, il piano è immediatamente esecutivo per l'insediamento delle stesse, pur nelle more della formazione ed approvazione della graduatoria generale.

Il "*quadro generale degli insediamenti*" (o *graduatoria*) sarà costituito dall'elenco ordinato di tutti i numeri che identificano i lotti del PIP, con l'indicazione a fianco di ogni numero, della ditta o impresa richiedente, ritenuta idonea, per l'assegnazione.

La realizzazione delle unità produttive è prevista attraverso la stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale e la ditta o impresa assegnataria.

Sono previsti due tipi di convenzione, e precisamente, una da stipularsi con le ditte di proprietari-imprenditori non espropriati, l'altra, da stipularsi con le ditte assegnatarie, che prevedono la cessione con diritto di proprietà.

Le ditte o imprese assegnatarie di un lotto espropriato, pagheranno all'Amministrazione comunale un corrispettivo dovuto per la cessione in diritto di proprietà del terreno; tale corrispettivo sarà determinato tenuto conto dei costi complessivi dell'esproprio, ivi compresi risarcimento danni, frazionamenti, ecc.

Tutte le ditte titolari di nuovi insediamenti produttivi, ivi comprese quelle dei proprietari-imprenditori, sono soggetti al pagamento di un contributo concessorio, a titolo di compensazione delle spese di urbanizzazione, da pagarsi con riferimento ad ogni metro quadrato di superficie di lotto assegnato. Il presente regolamento individua i criteri scelti per la selezione dei soggetti a cui le aree possono essere cedute, le modalità ed i tempi di assegnazione, controllo e revoca dell'assegnazione delle aree, nonché i criteri per la determinazione dei costi e delle priorità d'intervento.

Ai contratti di cessione della proprietà e nel caso di successivi atti di compravendita dovrà essere allegato il presente regolamento per consentirne la trascrizione. Gli atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari al presente regolamento sono nulli.

Il presente regolamento non trova applicazione nei casi previsti dall'art. 36 della L.R. 7 agosto 1997 n. 30.

In tali casi il Consiglio Comunale, organo deputato all'approvazione dei piani attuativi, procederà con apposita deliberazione a fissare i requisiti fondamentali e le clausole contrattuali generali relativi all'assegnazione dei lotti, da inserire nella convenzione ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della L. 865/1971.

#### Art. 1

Con il presente regolamento vengono definiti:

1. le caratteristiche che le imprese e le ditte artigiane e commerciali devono possedere ai fini di un possibile insediamento all'interno delle aree PIP del Prg;
2. i criteri per la formazione della graduatoria ed i corrispettivi dovuti dalle imprese per la cessione dei lotti con diritto di proprietà;
3. i criteri ed i corrispettivi per la cessione dei lotti con diritto di proprietà;
4. le modalità di concessione alle ditte richiedenti, dei lotti liberi che l'amministrazione comunale dovrà espropriare per pubblica utilità;
5. i corrispettivi dovuti ed i rapporti con l'Amministrazione comunale dei proprietari dei lotti non espropriati;
6. le modalità di gestione delle aree attrezzate per insediamenti produttivi(em. 08 - abrogativo);

#### Art. 2

L'inserimento in graduatoria, delle assegnazioni dei singoli lotti alle varie ditte richiedenti, è subordinato all'acquisizione del parere espresso da un'apposita commissione, così composta: dal Segretario Generale del Comune o da un suo delegato verbalizzante;

1. dal dirigente del settore Sportello Unico per le Attività Produttive, che la presiede
2. dirigente di ruolo dell'area tecnica;
3. da un rappresentante dell'associazione artigiani tra le più rappresentative sigle nazionali presenti sul territorio;
4. da un rappresentante della C.C.I.A.A.;
5. da un rappresentante designato dalla categoria dei commercianti tra le tre più rappresentative sigle nazionali presenti sul territorio;
6. da un rappresentante designato dall'organizzazione delle piccole e medie imprese tra le tre più rappresentative sigle nazionali presenti sul territorio;
7. da un dirigente responsabile d'igiene pubblica della ASL competente;
8. dal dirigente del Settore economico-finanziario del comune di Bagheria;
9. da un rappresentante dell'assessorato regionale alla Cooperazione, Industria, Artigianato e Pesca;
10. da un rappresentante della Prefettura;

La Commissione è nominata con determinazione sindacale entro trenta giorni dall'approvazione del presente regolamento e dura in carica fino alla scadenza del mandato elettivo del Sindaco. Si fanno salve le disposizioni di legge in ordine ai limiti al potere di nomina del Sindaco.

### Art. 3

Le assegnazioni sono deliberate con atto del Dirigente dell'area tecnica di ruolo, sulla scorta della graduatoria predisposta dalla Commissione così come costituita nel precedente Art. 2.

La commissione delibera con l'intervento della maggioranza dei membri che la compongono.

Le deliberazioni sono adottate a maggioranza assoluta dei voti dei presenti.

In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.

Le funzioni di segretario della commissione vengono svolte dal segretario comunale o, in caso di impedimento, dal vice segretario del comune ovvero da un dipendente, di livello non inferiore alla categoria C dagli stessi incaricato e delegato al voto.

Le sedute della commissione sono pubbliche.

In caso di tre assenze consecutive non giustificate, il componente sarà sostituito con analogo procedura di nomina.

Ai Componenti della Commissione, spetta per ogni seduta un corrispettivo pari a quello spettante ai componenti della Commissione Edilizia Comunale.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo, si applicano, se compatibili, le norme in materia di adunanze e deliberazioni contenute nell'ordinamento Amministrativo degli Enti locali vigenti in Sicilia.

Unitamente alla graduatoria, la commissione individuerà il lotto da assegnare all'impresa richiedente in relazione alla richiesta dalla stessa avanzata tenendo conto anche delle dimensioni, caratteristiche e potenzialità produttive.

La graduatoria, completa dei singoli punteggi raggiunti e dell'indicazione dei vari lotti assegnati, compreso quelli delle ditte aderenti al Patto Territoriale, verrà trasmessa con comunicazione scritta agli interessati, nel termine di gg. 30 dalla loro formulazione. Entro trenta giorni dal ricevimento, ogni ditta assegnataria dovrà comunicare, a mezzo di lettera raccomandata, il proprio assenso.

Entro il termine perentorio di giorni 30 dalla ricezione della predetta comunicazione, la ditta assegnataria potrà presentare reclamo alla commissione che ha formulato la graduatoria, la quale entro il successivo termine di giorni trenta si pronuncerà sul reclamo.

In allegato alla graduatoria delle ditte ammesse sarà formato anche apposito elenco di quelle eventualmente non ammesse, ad ognuna delle quali sarà data motivata comunicazione della esclusione.

A ciascuna ditta sarà assegnato il lotto individuato provvisoriamente dalla Commissione, con Determinazione del Dirigente del Settore Attività Produttive che sarà notificata alla stessa. Nei successivi 30 giorni la ditta deve dare comunicazione di accettazione del lotto assegnato, con l'intesa che in mancanza di tale comunicazione, la ditta si considera decaduta dall'assegnazione.

La graduatoria approvata ha validità di anni tre, 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 presente 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, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni dieci dalla ricezione.

La graduatoria è affissa all'Albo Pretorio e ne deve essere data pubblica informazione con la pubblicazione su almeno due giornali locali, sul portale ufficiale del Comune e anche mediante manifesti.

Il servizio comunale di riferimento è il Servizio Attività Produttive, al quale sono indirizzate le varie domande ed inoltrate le pratiche relative.

Le ulteriori fasi procedurali sono dettagliatamente descritte negli articoli successivi del presente Regolamento.

Le modalità di assegnazione dell'area e la loro cessione in proprietà sono stabilite nello schema di convenzione allegato al presente regolamento.

### Art. 4

Le richieste avanzate dalle imprese produttive, artigiane e commerciali, sono finalizzate al loro insediamento e ampliamento nei lotti presenti nelle aree.

La Commissione, verificate le oggettive necessità, può con apposito parere consentire la possibilità di suddivisione dei lotti in più unità, o il loro accorpamento, in modo da permettere insediamenti di differente dimensione, determinati dalle richieste definitive di assegnazione che saranno presentate.

Il frazionamento eventuale di un lotto potrà essere concesso purché sia eseguito in maniera che le parti ottenute abbiano accesso diretto ed indipendente dalle strade previste nel presente piano ed a condizione che le superfici ottenute non risultino inferiori a mq. 600,00 e consentano insediamenti tali da rispettare gli indici di piano.

#### Art. 5

Le domande di assegnazione dovranno essere presentate secondo le modalità contenute nell'apposito bando che sarà pubblicato in esecuzione del presente Regolamento.

A corredo della domanda, indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune, presentata a firma del titolare o del legale rappresentante dell'impresa, ditta artigianale, commerciale, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1. Certificato CCIAA con vigenza e dicitura antimafia non anteriore a tre mesi;
2. Atto costitutivo e statuto, se dovuto;
3. Relazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante della ditta richiedente sull'attività svolta nell'ultimo biennio e su quella che si intende svolgere nel nuovo insediamento; in particolare, dovranno essere fornite indicazioni sulla iniziativa proposta, quali:
  - Caratteristiche salienti dell'iniziativa imprenditoriale;
  - Presupposti e motivazioni che ne sono all'origine;
  - Obiettivi produttivi e di redditività perseguiti;
  - Descrizione del prodotto e/o del servizio che si intende realizzare;
  - Il mercato di sbocco e la concorrenza;
  - L'organizzazione dei fattori produttivi ed il ciclo di produzione (caratteristiche dei principali macchinari che si intendono utilizzare);
  - L'organizzazione del lavoro e la consistenza numerica della manodopera già impiegata e di quella che si presume di impiegare;
  - Le prestazioni ambientali (in termini di produzione di rifiuti speciali e/o pericolosi, di emissioni sonore e fumi);
  - Risorse finanziarie;
  - Strategie commerciali;
  - Curriculum professionale dell'imprenditore dei soci e del management aziendale;
  - Cronoprogramma dello sviluppo edilizio dell'area;
4. Relazione tecnica, anche con l'ausilio di elaborati grafici, descrivente la dimensione e la configurazione delle superfici coperte debitamente firmati dal legale rappresentante;
5. Relazione tecnica (business plan);
6. Per le imprese non ancora costituite la documentazione di cui al punto 1) e 2) dovrà essere presentata successivamente alla costituzione che dovrà avvenire nei termini appresso riportati.
7. All'assegnazione delle aree comprese nel piano P.I.P. possono concorrere imprenditori in forma singola o associata.
8. L'assegnazione può essere richiesta anche prima della costituzione dell'impresa, purché questa avvenga entro 60 giorni dalla comunicazione di assegnazione nelle forme dichiarate nella scheda tecnica allegata alla domanda, pena la revoca della stessa. L'assegnazione può essere effettuata anche a soci di società che intendono costituire singola impresa.
9. Le imprese che svolgono attività nel territorio comunale all'interno dei nuclei abitati che siano nocive, rumorose, o comunque dannose per l'ambiente, ovvero siano di tipo commerciale o artigianale con superficie superiore a mq 300, o di tipo direzionale e/o produzione di servizi con superficie superiore a mq 300 in zona B, o mq 400 in zona C, o di tipo ricreativo, culturale, fieristico, ricettivo, con superficie superiore a mq 500, o infine, deposito o magazzino con superficie superiore a mq 200 in zona B, o mq 150 in zona C, potranno, inoltre, produrre la seguente documentazione:
10. atto formale di impegno, a firma del titolare/legale rappresentante dell'impresa, a trasferire la propria azienda, in atto operante nel centro urbano.
11. Verrà riconosciuta da parte del Comune, l'utilizzabilità dell'area lasciata libera dalla attività produttiva per le utilizzazioni consentite dalla disciplina urbanistica della zona, ovvero la riconversione dell'area stessa del comune e con l'obiettivo di meglio qualificare dal punto di vista ambientale il centro urbano, per realizzare uno sviluppo sostenibile del territorio.
12. Principi di ammissibilità:

13. Al fine di dare concreta attuazione al protocollo di legalità stipulato dal Comune di Bagheria, ciascun soggetto che intende partecipare al bando di assegnazione del lotto dovrà dichiarare, a pena di decadenza dell'istanza:

- a) la sottoscritta impresa si impegna a denunciare alla magistratura o agli organi di Polizia ed, in caso, all'amministrazione comunale, ogni illecita richiesta di danaro, prestazione o altra utilità ad essa formulata prima della procedura di selezione o nel corso dell'esecuzione dei lavori, per la realizzazione dell'insediamento produttivo anche attraverso suoi agenti, rappresentanti o dipendenti e comunque ogni illecita interferenza nelle procedure di aggiudicazione o nella fase di esecuzione dei citati lavori;
- b) la sottoscritta impresa si impegna a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia, ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale in qualunque forma esso si manifesti nei confronti dell'imprenditore, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei loro familiari (richiesta di tangenti, pressioni per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture, servizi o simili a determinate imprese; danneggiamenti; furti di beni personali o in cantiere, ecc.);
- c) nel caso che l'impresa non denunci immediatamente quanto previsto nei commi a) e b), viene applicato alla stessa il protocollo di legalità, approvato dal consiglio comunale nella seduta del 16.10.08, cioè l'esclusione per tre anni dalla graduatoria di assegnazione dei lotti produttivi.

Possono concorrere all'assegnazione delle aree comprese nei P.I.P. oltre che tutte le ditte artigiane aderenti al Patto Territoriale a cui spetta titolo preferenziale, le piccole imprese industriali artigianali, commerciali e turistiche, singolarmente o riunite in consorzi stabili, secondo le modalità di identificazione della Comunità Europea, in conformità delle previsioni urbanistiche contenute nei PIP stessi.

Per quanto attiene i *proprietari-imprenditori*, così come definiti nelle *generalità* del presente Regolamento, questi dovranno allegare alla domanda, oltre che la documentazione sopraelencata, anche opportuni titoli di proprietà dell'area oggetto dell'insediamento da cui risulti che l'acquisizione delle aree sia avvenuta almeno tre anni prima della data di pubblicazione del seguente Regolamento e formale impegno a realizzare l'unità produttiva entro i termini stabiliti nell'articolo 7.

Entro la data di chiusura dei termini di presentazione delle domande, i soggetti proprietari imprenditori devono comprovare di avere la piena disponibilità del suolo e, ove esistenti, degli immobili funzionali al programma di insediamento, rilevabile da idonei titoli di proprietà.

Alla data di chiusura dei termini di presentazione delle domande, il suolo e gli immobili, interessati dal programma di investimenti, devono essere già rispondenti, in relazione all'attività da svolgere, ai vigenti specifici vincoli edilizi, urbanistici e di destinazione d'uso, come risultante da idonea documentazione o da perizia giurata.

Agli stessi soggetti di cui al primo comma dell'art. 4, si possono equiparare società di diritto privato che almeno nei dodici mesi precedenti la presentazione della domanda, possono dimostrare la condizione di uno o più soci dell'impresa, in proporzione alle quote di partecipazione nell'impresa medesima, degli altri soci, per almeno il 50 %.

E' dato obbligo, a seguito dell'effettuazione della graduatoria di assegnazione e realizzazione dell'insediamento produttivo, artigianale e commerciale, all'ufficio competente la verifica del possesso della certificazione di qualità nonché della presenza nell'ambiente di lavoro di condizioni di rispetto della sicurezza dei lavoratori.

Per le imprese inadempienti rispetto alle precedenti condizioni e agli impegni assunti in sede di presentazione delle istanze, sarà obbligo comminare una sanzione amministrativa da un minimo del 10% ad un massimo del 30% dell'investimento utilizzato.

#### Art. 6

La Commissione valuta l'ammissibilità delle richieste presentate da soggetti di cui all'ultimo comma dell'art. precedente, e può disporre la regolamentazione di quelle incomplete assegnando un termine non superiore a 30 gg. per le integrazioni necessarie.

L'individuazione dei lotti da assegnare all'impresa richiedente è disposta dal Responsabile dello Sportello Unico con determina dirigenziale, secondo la graduatoria disposta ai sensi del precedente art. 3.

Si considerano disponibili anche i lotti ai quali eventuali ditte concessionarie abbiano rinunciato irrevocabilmente, o disponibili a seguito di revoca.

Decorso infruttuosamente il tempo di trenta giorni, assegnato per la comunicazione del relativo assenso, la richiesta della ditta si intende decaduta e si procederà allo scorrimento della graduatoria. Entro lo stesso termine di 30 giorni, il richiedente può presentare, avverso la decisione adottata dal Responsabile dello Sportello Unico nei propri confronti ricorso scritto all'Assessorato regionale della Cooperazione, del Commercio, dell'Artigianato e della Pesca il quale, nei successivi trenta giorni, deciderà, sentita la Commissione regionale per l'artigianato.

#### Art. 7

La Commissione valuta l'ammissibilità di ogni singola richiesta d'insediamento attraverso l'esame della documentazione presentata.

Per la formazione della graduatoria, la Commissione, per ogni singola richiesta, assegnerà un punteggio, espresso in centesimi, sino a 100 punti, sulla base dei seguenti requisiti e caratteristiche possedute dall'impresa richiedente:

- P.ti 30 – condizioni di incompatibilità urbanistiche, ambientali, paesaggistiche, acustiche e igienico-sanitarie.
- P.ti 05 – caratteristiche di innovazione tecnologica, ricerca, e nuove tecnologie (cod. istat), iniziative connesse alla società dell'informazione ed alla new economy.
- P.ti 6 – valutazione della solidità economica e patrimoniale dell'azienda attraverso la presentazione dei bilanci e delle dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni prima della presentazione dell'istanza.
- P.ti 10 - costituzione di forme associative tra gli operatori, consorzi, o cooperative, che utilizzano la possibilità di sviluppare opportune filiere o protofilere, al fine di realizzare eventuali complessi coordinati con alcuni servizi comuni.
- P.ti 03 – assegnazione di finanziamenti pubblici di stato e/o regione, europei, finalizzati all'espansione produttiva dell'impresa (fatta eccezione delle imprese individuate dai decreti ministeriali 002208 del 12/02/2004, e 003485 del 21/12/2004 del Patto Territoriale del Comprensorio di Bagheria).
- P.ti 05 – alle ditte che si impegnano all'inserimento lavorativo di persone soggette ad esclusione sociale, disoccupati di lunga durata, lavoratori precari residenti a Bagheria. Tale punteggio verrà attribuito proporzionalmente all'aumento della forza lavoro impegnata al momento della presentazione dell'istanza.
- P.ti 05 – alle ditte che hanno assunto negli ultimi tre anni persone soggette ad esclusione sociale, disoccupati di lunga durata, lavoratori precari residenti a Bagheria. Tale punteggio verrà attribuito proporzionalmente all'aumento della forza lavoro impegnata al momento della presentazione dell'istanza.
- P.ti 03 – alle ditte che si impegnano all'inserimento lavorativo di donne tra i nuovi occupati secondo le caratteristiche dell'azienda.
- P.ti 03 – alle ditte che hanno assunto in organico donne negli ultimi tre anni.
- P.ti 20 - Uso di tecnologie a basso impatto ambientale. A tal fine saranno oggetto di valutazione secondo l'elenco a seguire:
  - a) gli interventi che prevedono un sistema di smaltimento delle acque bianche mediante riutilizzo per le aree a verde;
  - b) gli interventi che prevedono un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti;
  - c) gli interventi che prevedono l'utilizzo di prodotti provenienti da materiale riciclato;
  - d) l'utilizzo di fonti di energia alternativa;
  - e) gli interventi che prevedono un trattamento di depurazione a monte dell'immissione nella rete fognaria.
- P.ti 10 – alle ditte che hanno sede o una unità locale da almeno tre anni nel territorio di Bagheria.

La Commissione, in sede di esame delle domande, può disporre la regolamentazione di quelle incomplete, assegnando un termine non superiore a 30 giorni per l'integrazione. La stessa può richiedere altresì documenti ad integrazione della domanda e nuovi elementi di analisi che riterrà necessari per la più concreta ed obiettiva valutazione dell'istanza.

Ultimato l'iter di valutazione viene definita la graduatoria, entro 180 giorni dall'insediamento della commissione stessa con l'assegnazione del relativo punteggio, e la stessa è approvata con Determinazione Dirigenziale e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune Bagheria e della Circonscrizione di Aspra.

Tramite notifica viene data comunicazione alle ditte collocate in posizione utile.

I beneficiari, entro i successivi 30 giorni dalla notifica dovranno a loro volta, a mezzo raccomandata, comunicare il proprio assenso e dichiarare di impegnarsi a sottoscrivere ed accettare le modalità e condizioni, incluse quelle onerose, contenute nel contratto di assegnazione e/o convenzione, i cui schemi saranno allegati alle relative notifiche.

Con riferimento alla sopraindicata graduatoria, decorso infruttuosamente il predetto termine assegnato, la domanda si intende decaduta e preso atto della tacita rinuncia, si procederà allo scorrimento della graduatoria.

Per i *proprietari-imprenditori* come indicati nelle generalità di cui sopra, decorso infruttuosamente il termine massimo di 12 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione della convenzione, per l'insediamento e l'avvio della propria impresa, l'Amm.ne comunale ne dichiara escluso l'investimento, e notifica all'interessato l'avvio del procedimento d'esproprio per il conseguente scorrimento della graduatoria.

#### Art. 8

Entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione della graduatoria, chiunque può presentare ricorso scritto, avverso la decisione adottata dalla Commissione. La Commissione entro i successivi trenta giorni deciderà definitivamente.

#### Art. 9

La forma di concessione dei lotti liberi avverrà con diritto di proprietà nei confronti delle ditte, previa stipula di apposita convenzione, sottoscritta dal legale rappresentante dell'Amministrazione comunale e dal titolare o rappresentante legale dell'impresa concessionaria.

Tale convenzione sarà redatta in analogia a quella tipo approvata dall'Assessorato Regionale Cooperazione, Commercio, Artigianato, Pesca ed eventuali diverse pattuizioni dovranno essere adeguatamente e specificatamente motivate.

Tutte le spese contrattuali e consequenziali relative alla stipula delle convenzioni sono a carico del concessionario.

#### Art. 10

La concessione dei lotti con diritto di proprietà, in conformità dell'art. 89 comma 4 L.R. 03.05.2001 n. 6 e s.m.i., avverrà con determinazione dirigenziale comunale, da adottarsi entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione della graduatoria. Il corrispettivo per la cessione in proprietà dell'area da assegnare sarà quello determinato con altro atto dirigenziale da redigersi 30 giorni prima della pubblicazione del bando per la presentazione delle domande per la richiesta di assegnazione dei lotti e sarà riportato nello schema di atto di concessione dei lotti.

Le modalità di esercizio del diritto di proprietà, le caratteristiche delle costruzioni, i termini di inizio e ultimazione delle opere, le clausole risolutive, nonché tutti gli obblighi della concessionaria, le eventuali sanzioni a carico della stessa saranno dettagliatamente indicati nell'apposito schema di convenzione.

L'ammontare dei corrispettivi di concessione già determinato con atto dirigenziale e da riportare nello schema di atto di concessione dei lotti, scaturirà dall'esito di eventuali finanziamenti provinciali, regionali, nazionali, comunitari, per opere di urbanizzazione primaria e per l'acquisizione di aree previste dai piani per insediamenti produttivi, e potrà successivamente essere rideterminato.

Il corrispettivo del prezzo di cessione verrà corrisposto nelle seguenti modalità:

- 1) Il 20% dell'importo a titolo di caparra penitenziale entro 30 giorni dalla comunicazione di inserimento utile nella graduatoria per le assegnazioni;
- 2) Il 50% a richiesta del Comune in data antecedente a gg 30 dalla stipula dell'atto notarile di cessione a titolo di acconto.
- 3) Il 30% a saldo alla data della stipula.

#### Art. 11

Gli assegnatari dei lotti, entro otto mesi dalla notifica dell'avvenuta assegnazione, devono presentare il progetto esecutivo delle opere da realizzare.

Decorso infruttuosamente tale termine, la richiesta si intende decaduta e si procederà alla revoca dell'assegnazione. La stipula della convenzione di cui all'art 9, può avvenire contestualmente al rilascio delle concessioni edilizie relative alle opere da realizzare all'interno dell'area assegnata.



#### Art. 12

Le opere da realizzare a cura dei concessionari devono avere le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al successivo art. 14.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimarranno vincolati alla loro originaria e specifica destinazione.

#### Art. 13

Nelle aree assegnate è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per l'esposizione e la vendita dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia.

La superficie coperta non potrà superare quella prevista dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. così pure per gli spazi per le esposizioni, uffici e/o personale di custodia.

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo, dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico economica da allegare al progetto, purchè conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standards urbanistici; è fatto obbligo in ogni caso di rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie e leggi in materia di tutela ambientale, specie per quelle attività e lavorazioni comprese nel decreto assessoriale previsto dall'art. 5 della l.r. 29/12/1981 n. 181 s.m.i..

Saranno fatti salvi gli impianti e/o attività esistenti in loco ed i progetti di impianti produttivi già presentati e corredati di tutti i pareri degli enti preposti (Soprintendenza BB.CC.AA., Genio Civile, VV.FF. etc ...) purchè redatti in conformità dello strumento urbanistico generale e particolareggiato vigente al momento del rilascio del relativo atto autorizzativo, per i quali l'Amministrazione Comunale non ha potuto dare seguito alle richieste di Concessione Edilizia.

#### Art. 14

Le opere da realizzare a qualunque titolo nei lotti non potranno subire modifiche di alcun genere se non quelle regolamentate approvate dagli organi competenti, o quelle che possono essere realizzate, secondo regolamento edilizio e normative vigenti, tendenti al miglioramento in corso d'opera dell'insediamento produttivo.

Il Comune di Bagheria si riserva il diritto di fare eseguire in qualunque momento, a cura di proprio personale all'uopo incaricato, controlli e verifiche e di ordinare eventuali modifiche che si rendessero necessarie.

Qualora in corso d'opera venissero accertate difformità rispetto al progetto approvato, la sospensione dei lavori a seguito della ordinanza sindacale non interrompe il decorso dei termini stabiliti per la loro ultimazione.

La verifica di conformità al progetto approvato delle opere realizzate avverrà con il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità che stabilirà, inoltre, la destinazione d'uso dei singoli locali.

Nel caso di difformità rispetto al progetto approvato, siano esse accertate in corso d'opera o a fine lavori, il Comune adotta con apposita ordinanza i provvedimenti repressivi previsti dalla legge.

#### Art. 15

Il concessionario dovrà rispettare i termini fissati nella concessione edilizia per l'inizio e l'ultimazione delle opere, nonché quelle eventualmente assegnate dalle ordinanze sindacali.

In caso di effettiva e comprovata necessità, tuttavia il Comune potrà accordare eventuali proroghe purchè nel complesso non superiori a dodici mesi.

L'inosservanza dei termini comunque prorogati, fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonché di quelli assegnati con eventuali ordinanze sindacali, comporterà l'automatica decadenza della convenzione per colpa e in danno al concessionario e l'irrogazione delle sanzioni previste nella convenzione prevista al precedente art. 9.

Nel caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà previsto dal presente Regolamento, per inadempimento dell'assegnatario, il lotto oggetto della cessione originaria e le opere su di esso realizzate dovranno essere cedute a nuovi assegnatari, secondo le disposizioni del presente Regolamento.

Nel caso che gli immobili acquisiti risultino liberi da ipoteche, vincoli e gravami di ogni natura, il Comune riconoscerà a favore dell'assegnatario il pagamento di una somma per le opere eventualmente realizzate, computate dall'U.T.C. di Bagheria secondo il prezzario regionale vigente all'epoca di realizzazione delle opere.

Negli altri casi, l'indennizzo è riconosciuto all'assegnatario inadempiente nella misura come sopra determinata, detratte le quote residue dell'eventuale importo di mutuo imposto sull'immobile ivi

comprese eventuali rate di ammortamento non pagate, interessi, penali e spese per la cancellazione di ogni trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli.  
In caso di risoluzione del contratto di cessione in proprietà, è dovuta una sanzione pari al 5 % del prezzo di indennizzo come sopra determinato.

#### Art. 16

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario.

È tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di proprietà, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate.

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui al precedente comma, la concessionaria si intende immediatamente decaduta per colpa e in danno del concessionario.

Gli immobili costruiti sui lotti ceduti in proprietà sono vincolati alla destinazione loro propria quale risulta dagli atti di cessione e dai correlati permessi a costruire a norma della vigente legislazione edilizia.

Modifiche all'originaria destinazione d'uso, se compatibili con le finalità del P.I.P. e con le norme del presente Regolamento, dovranno essere autorizzate dal Responsabile del competente Settore, secondo la vigente legislazione urbanistico-edilizia.

Nel caso in cui gli immobili vengano adibiti ad attività non compatibili con la previsione del P.I.P., di cui al presente regolamento, l'Amministrazione Comunale, con provvedimento del Responsabile del competente settore e previa diffida ex art. 1454 del Codice Civile, dispone la revoca degli atti di cessione e conseguentemente dichiara la risoluzione del contratto di cessione per inadempimento con l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento.

Qualora le infrazioni commesse attengano il cambio di destinazione d'uso non autorizzato, ma compatibile con le previsioni del P.I.P., su parere della Commissione, l'Amministrazione Comunale applicherà una sanzione pecuniaria a titolo di penale da € 500,00 ad € 2.000,00.

La vendita o locazione degli immobili realizzati sulle aree in proprietà è vietata entro i primi cinque anni dalla data di stipula del contratto, eccettuati i casi di morte e conseguente cessazione dell'attività aziendale, di procedura concorsuale o esecutiva o di altre particolari e motivate eccezionalità.

In tali ipotesi, la Giunta Municipale, sentita la Commissione, autorizza con proprio atto la deroga al suddetto termine temporale.

La vendita o locazione, dopo che siano trascorsi i primi cinque anni e salvo gli eccettuati casi, è consentita, a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga un'attività compatibile con le norme vigenti del presente Regolamento;

I contratti stipulati in difformità o senza il rispetto delle procedure di cui sopra sono nulli di diritto, e ogni eventuale inadempienza in ordine a quanto prescritto nel presente articolo, oltre ai casi di nullità come sopra specificati, potrà comportare l'applicazione di una sanzione pecuniaria da € 2.000,00 ad € 5.000,00.

E' consentita, in deroga alle disposizioni suddette, la stipula di contratti di leasing finalizzati al reperimento delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione dell'insediamento.

#### Art. 17

Il concessionario ed gli eventuali avanti causa si impegnano a mantenere in buono stato di conservazione secondo gli standards correnti tutte le parti del fabbricato e i servizi interni al lotto assegnato.

#### Art. 18

Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, fatti salvi i casi in cui il fatto assume rilevanza penale, si ha la decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario qualora:

1. vengano accertate opere edilizie difformi da quelle previste nella concessione medesima ed il concessionario non provvederà, entro il termine perentorio che gli verrà assegnato, alle necessarie modifiche; l'accertamento della difformità in corso d'opera, e la relativa sospensione dei lavori, non interrompe i termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori;
2. si verifichino nell'impresa modifiche negli scopi istituzionali non tempestivamente comunicati all'Amministrazione Comunale, e che risultino in contrasto e/o difformità con le finalità del P.I.P., secondo il parere della Commissione;
3. il concessionario ponga in essere atti che, in modo diretto e indiretto, compromettano le finalità per le quali l'insediamento produttivo è stato realizzato;

#### Art. 19

La decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario deve essere definita da determina dirigenziale del settore competente, che stabilirà, altresì, le sanzioni e l'ammontare delle pene pecuniarie da combinare secondo le normative vigenti e quanto stabilito dal presente regolamento.

#### Art. 20

I manufatti realizzati dal concessionario potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, di istituti bancari e di soggetto abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali.

#### Art. 21

La realizzazione, manutenzione ed il rifacimento delle opere di proprietà comunale ricadenti all'interno del P.I.P. costituenti urbanizzazioni, e tutti i servizi a rete, è di competenza del Comune che vi provvede direttamente nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Gli assegnatari si obbligano, per se e per gli aventi causa, ad accantonare un canone periodico che servirà all'eventuale rifacimento e/o ripristino di eventuali danni provocati dagli stessi e/o da coloro che nello svolgimento di lavorazioni, forniture, carico e scarico merci ed altro, agli impianti, alle strutture ed infrastrutture dell'area P.I.P., mediante la formazione di un consorzio o in qualsiasi altra modalità e/o forma giuridica ritenuta idonea.

L'Amministrazione Comunale potrà, in caso di mancata attuazione delle disposizioni del presente articolo, provvedere direttamente alle riparazioni e/o ai ripristini addebitandone gli oneri agli assegnatari.

#### Art. 22

Nei comparti per gli insediamenti produttivi, ricadenti in zona D3 di PRG, il 40% dell'area sarà riservata alle attività fieristiche, commerciali, e del terziario. La rimanente parte sarà utilizzata per l'insediamento delle attività produttive, artigianali ed industriali.

Nell'ipotesi di comprovata mancanza di richieste di attività fieristiche, commerciali e del terziario utilmente insediabili, le aree saranno assegnate alle attività artigianali e industriali che ne avranno i requisiti.

#### Art. 23

Nelle aree di cui al presente Regolamento ed in deroga alle N.T.A. ed al Regolamento Edilizio del vigente P.R.G. le altezze dei piani cantinati e/o semicantinati sono libere e non rientrano nel computo dei parametri edilizi, essendo volumi ricavati al di sotto del piano di campagna o della quota 0,00 di riferimento, fermo restando l'obbligo del rispetto dell'altezza massima del manufatto e degli altri parametri relativi ai volumi esterni.

#### Art. 24

Nelle aree di cui al presente regolamento è permesso di derogare a qualsiasi limitazione della superficie delle insegne poste in aderenza ai fabbricati, che per la loro localizzazione, in parte visibili soltanto, da viabilità interna, non siano ben visibili dalla strada principale;

Inoltre sarà consentita, dietro esplicita richiesta da parte delle aziende, l'apposizione di insegne o cartelli che pubblicizzino il nome dell'azienda in spazi pubblici (giardini, piazze, aiuole, parcheggi ecc.), facendosi carico della loro realizzazione e/o manutenzione;

È prevista altresì, la possibilità di installazione di "totem" nel centro abitato vincolato per l'indicazione segnaletica e pubblicitaria delle zone P.I.P., con esclusione degli edifici di interesse storico.