



CITTA' DI RAGUSA

ORIGINALE DI DETERMINAZIONE SINDACALE

N. 77	OGGETTO: Determinazione valore aree edificabili per l'Ici .Anno 2007
Data 08 GIU. 2007	

Dimostrazione della disponibilità dei fondi:

Bilancio 200... Competenze

Capitolo _____ spese per _____

Funz. _____ Serv. _____ Interv. _____

Addi _____

IL RAGIONIERE CAPO

.....

Parere del Responsabile del Servizio in merito alla regolarità tecnica:

Si esprime parere FAVOREVOLE

Il Dirigente o Responsabile del Servizio

Ragusa, li 24/05/2007

Ferraro

Parere del Responsabile di Ragioneria in merito alla regolarità contabile:

Si esprime parere FAVOREVOLE

Il Responsabile di Ragioneria

Ragusa, li

.....

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'art.55, comma 5°, della legge 08/06/1990, n.142, recepito dalla L.R. n.48/91.

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa, li

.....

Si esprime PARERE FAVOREVOLE all'adozione dell'atto di cui all'oggetto sotto il profilo della sua legittimità.
nel rispetto delle finanze 2007.

IL SEGRETARIO GENERALE

Ragusa,li 8-6-07



mu

b4



C ITTA' DI RAGUSA DETERMINAZIONE SINDACALE

N. 40422 Del 24/05/2007

O G G E T T O: Determinazione valore aree edificabili per l'Ici. Anno 2007.

L'anno duemilasette il giorno del mese di, alle ore
....., in Ragusa e nell'ufficio comunale

IL SINDACO

Premesso che l'art.59 lett.g) della Legge n.446/1997 prevede che il Comune può provvedere periodicamente e per aree omogenee alla determinazione del valore venale delle aree edificabili in comune commercio al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

Premesso che il Consiglio Comunale con deliberazione n.14 del 27/4/2007 ha integrato il vigente Regolamento comunale dell'Ici prevedendo all'art.9/bis che il valore delle aree edificabili viene determinato annualmente con provvedimento del Sindaco sulla base di uno studio da parte dell'Ufficio Tecnico;

Premesso che l'Ufficio Tecnico ha provveduto all'elaborazione di tale studio che si allega al presente atto per farne parte integrante, studio che tiene conto delle zone omogenee di appartenenza, della potenzialità edificatoria delle stesse e che ha quantificato il valore venale di tali aree;

Visti il parere espresso in ordine alla regolarità tecnica, nonché l'attestazione della copertura finanziaria da parte del Capo Settore Ragioneria;

D E T E R M I N A

- 1)Determinare il valore delle aree edificabili ai fini Ici per l'anno 2007 sulla base dello studio e dei calcoli effettuati dall'Ufficio Tecnico che si allega al presente atto per farne parte integrante.
- 2)Dare atto che i valori come sopra determinati debbono intendersi ai sensi dell'art.9/bis del Regolamento Ici come limitazione all'attività di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

IL SINDACO
Sig. Nello Dipasquale

Poste in leggera: retezione tecnica

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente determinazione è stata affissa all'Albo Pretorio il08 GIU. 2007..... fino al22 GIU. 2007..... per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li08 GIU. 2007.....

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
.....(Tagliarini Sergio).....

Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la determinazione è stata trasmessa in copia al Presidente del Consiglio, ai sensi del 3° comma dell'art.8 della L.R. n.39/97

Ragusa, li08 GIU. 2007.....

IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO
.....(Dott.ssa G. D'Amato).....

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente determinazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal08 GIU. 2007..... al22 GIU. 2007.....

Ragusa, li25 GIU. 2007.....

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
.....(Tagliarini Sergio).....

Certificato di avvenuta pubblicazione della determinazione

Vista l'Attestazione del messo comunale, certifico che la presente determinazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno18 GIU. 2007..... ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal08 GIU. 2007..... senza opposizione.

Ragusa, li25 GIU. 2007.....

✓/ IL SEGRETARIO GENERALE
.....Dott.ssa NUNZIA OCCHIPINTI.....



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

SETTORE IX

DECORO URBANO – MANUTENZIONE E GESTIONE INFRASTRUTTURE

P.zza San Giovanni - Tel. 0932 676551-



OGGETTO: Valutazione aree edificabili ai fini I.C.I. anno d'imposta 2007 ai fini della limitazione dell'attività di accertamento.

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA

A seguito di incarico conferitomi, verbalmente, dall'Ufficio I.C.I. e dal Direttore Generale, per determinare il valore unitario delle aree edificabili inserite nel vigente Piano Regolatore Generale per il pagamento dell'ICI dovuto per l'anno in corso dai rispettivi proprietari, il sottoscritto geom. Giorgio Iacono del Settore IX -**DECORO URBANO – MANUTENZIONE E GESTIONE INFRASTRUTTURE**-, ha proceduto alla effettuazione di apposite indagini conoscitive ed alla redazione delle seguenti stime.

In merito, trattandosi del primo anno della valutazione d'ufficio –quale linea guida per i versamenti dell'I.C.I. sulle arre fabbricabili- di concerto con l'Amministrazione è sembrato equo introdursi nel sistema con gradualità nel senso che, nella determinazione dei parametri economici, si è cercato di non tenere conto, per quanto possibile, delle bolle speculative che come è noto possono influenzare il mercato.

Le aree edificabili normate nel P.R.G possono distinguersi in aree destinate all'edilizia residenziale ed aree per insediamenti produttivi siano essi di tipo artigianale, industriale, commerciale ecc..

AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE

Le aree destinate all'edilizia residenziale, nell'intero territorio comunale, sono quelle risultanti dal seguente quadro riassuntivo;

RAGUSA CAPOLUOGO				
DESTINAZIONE DI ZONE	TIPI EDILIZI	DENSITA' FONDIARIA	RAPPORTO COPERTURA	LOTTO MINIMO
A Contesti storici o storicizzabili	=====	=====	=====	=====
B1 Residenziale - zone del nucleo esistente	Non qualificata: - a cortile chiuso - a cortile aperto	5mc/mq	0,60 mq/mq	250 mq

B2 Residenziale - zone del nucleo esistente	Non qualificata: - a cortile chiuso - a cortile aperto - edilizia lineare - edilizia a palazzine	5 mc/mq	0,50 mq/mq	300 mq
B3 Residenziale - zone del nucleo esistente	- a palazzine - lineare	4 mc/mq	0,40 mq/mq	400 mq
B4 Zone di completamento	- a palazzine - lineare	5 mc/mq	0,25 mq/mq	800 mq
B5 zone di completamento	- a palazzine - lineare - a ville isolate	2,5 mc/mq	0,20 mq/mq	800 mq
B6 zone di completamento	- a palazzine - lineare - a ville isolate	2,5 mc/mq	0,30 mq/mq	600 mq
C1 zone di espansione	- a ville isolate - case a schiera	1,5 mc/mq	0,20 mq/mq	1000 mq
C2 zone di espansione	- a ville isolate - case a schiera	0,75 mc/mq	0,15 mq/mq	1200 mq
MARINA DI RAGUSA				
DESTINAZIONE DI ZONE	TIPI EDILIZI	DENSITA' FONDIARIA	RAPPORTO COPERTURA	LOTTO MINIMO
A Norme transitorie	=====	=====	=====	=====
B le parti del territorio interamente o parzialmente edificate	Non qualificata: - a cortile chiuso - a cortile aperto	2,5mc/mq	0,33 mq/mq	500 mq
C1 zone di espansione	- residenziale	1,5 mc/mq	0,25 mq/mq	800 mq
C2 zone di espansione	- residenziale	0,75 mc/mq	0,15 mq/mq	1200 mq
C3 zone di espansione	- residenziale	0,25 mc/mq	0,10 mq/mq	2000 mq

Delle suddette aree non sono oggetto della seguente stima le zone "A", "B1" e "B2" del capoluogo e la zone "A" e "B" di Marina di Ragusa in quanto zone omogenee già saturate. Qualora, però, nelle suddette zone ci si dovesse trovare di fronte ad un'area edificabile derivante da demolizione di uno o più fabbricati la stessa verrà stimata di volta in volta.

La determinazione delle aree di cui sopra, con esclusione di quelle già sature, viene eseguita con il metodo analitico e cioè con il metodo di trasformazione dell'area fondiaria in manufatto secondo gli indici ed i rapporti stabiliti e consentiti dal P.R.G. per ogni singola zona omogenea

Vengono, pertanto, individuati i parametri necessari sulla base di ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari ed imprenditori del settore visto che non esistono banche dati in merito. Infatti né gli Ordini Professionali, per quanto riguarda il costo di costruzione per le singole tipologie edilizie, né la locale Camera di Commercio, per quanto riguarda i valori a metro quadrato della vendita degli alloggi sono in possesso dei relativi parametri. E' evidente che, al di là delle difficoltà incontrate nel reperire le notizie necessarie, i dati forniti sono stati interpretati e mediati al fine di determinare quei valori che sono il più possibile rispondenti alla realtà del mercato edilizio locale.

La stima per ogni area omogenea viene eseguita prendendo in esame una superficie territoriale equivalente al lotto minimo, il rapporto di copertura e la volumetria consentita. Inoltre viene utilizzato un coefficiente di riduzione della superficie lorda pavimento residenziale pari al 5% ed un coefficiente di riduzione della superficie lorda pavimento per i box e le superfici non vendibili all'interno del manufatto pari al 14%.

Gli altri valori o parametri di cui si tiene conto per la determinazione del valore delle aree edificabili nelle varie zone omogenee del P.R.G. sono:

- 1) Il costo di costruzione ricavato dall'ultimo indice noto dell'Istat (anno 2005 € 669,74) ed incrementato della rivalutazione del 4,5% per ogni anno per prezzo complessivo di € 724,39/mq;
- 2) Il costo medio del prodotto finito, per ogni zona omogenea del P.R.G., i cui importi, variabili da zona a zona si evincono in ogni singola scheda di valutazione;
- 3) Gli oneri finanziari;
- 4) L'utile del promotore finanziario;
- 5) I costi organizzativi; I costi tecnici ed organigramma;
- 6) Il costo e gli oneri per l'urbanizzazione;
- 7) Il contributo sul costo di costruzione.

Sembra opportuno rappresentare, inoltre, che per le zone di espansione di Ragusa e Marina di Ragusa il costo di costruzione è stato incrementato di una percentuale variabile tra il 5% ed il 30% al fine di compensare i maggiori oneri sostenuti dall'appaltatore per la sistemazione esterna il maggiore costo degli impianti, le pavimentazioni esterne, la sistemazione a verde, le recinzioni ecc..

Le valutazioni eseguite per la determinazione del valore delle aree edificabili relative alle zone omogenee del P.R.G., con esclusione delle zone satute quali le zone "A" di Ragusa e

Marina di Ragusa, Le zone “B1” e la zona “B2” di Ragusa e la zona “B” di Marina di Ragusa, sono nel complesso nove di cui sei a Ragusa Capoluogo e tre a Marina di Ragusa e le cui risultanze sono rappresentate nelle schede allegate:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. M." or a similar initials.

SCHEMA N. 01

STIMA AREA EDIFICABILE ZONA OMOGENEA B/3 A RAGUSA

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie territoriale	mq	400,00
If - Indice fondiario di edificabilità	mc/mq	4,00
VE - Volume edificabile	mc	1600,00
B) Area destinata a box o a qualsiasi attività non residenziale	mq	160,00
Slp) Superficie linda pavimento residenziale	mq	533,33

TAB: 2)

PARAMETRI E UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	COEFF.	TOTALE
parametro altezza - metro lineare	3,00		
Slp residenziale - metro quadrato	533,33	0,95	506,67
Slp box o non residenziale - metro quadrato	160,00	0,85	136,00

TAB: 3)

CALCOLO VALORE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1.550,00	€ 1.550,00	min 1500 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1550,00*15%	€ 232,50	max 1600 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1550,00*3%	€ 46,50	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 724,39 (dato istat 2005 rivalutato del 4,5% annuo)/mq	€ 724,39	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	€ 65,20	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1550,00	€ 62,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di (K1+K2)	€ 49,60	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	€ 102,65	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	€ 14,51	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1550,00	€ 37,50	
VALORE DI A	€ 215,16	
VALORE DELL'AREA RESIDENZIALE (274,25*506,67)	€ 109.015,54	

TAB: 4)

CALCOLO VALORE AREA A BOX O NON RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1000,00	€ 1.000,00	min 900 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1000,00*15%	€ 150,00	max 1100 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1000,00*3%	€ 30,00	
K1) Costo di costruzione superficie non residenziale pari al 70% del costo di costruzione della superficie residenziale	€ 507,07	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	€ 45,64	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1000,00	€ 40,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di K1	€ 32,00	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	€ 71,85	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	€ 9,36	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1000,00	€ 37,50	
VALORE DI A	€ 76,58	
VALORE DELL'AREA A BOX O NON RESIDENZIALE (76,58*136,00)	€ 10.414,63	
VALORE TOTALE DELL'AREA	€ 119.430,17	
VALORE VENALE UNITARIO DELL'AREA (119.430,17/400,00)=298,57/mq		

IL TECNICO
(Geom. Giorgio Iacono)

SCHEDA N. 02

STIMA AREA EDIFICABILE ZONA OMOGENEA B/4 A RAGUSA

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie territoriale	mq	800,00
If - Indice fondiario di edificabilità	mc/mq	5,00
VE - Volume edificabile	mc	4000,00
B) Area destinata a box o a qualsiasi attività non residenziale	mq	400,00
Slp) Superficie linda pavimento residenziale	mq	1333,33

TAB: 2)

PARAMETRI E UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	COEFF.	TOTALE
parametro altezza - metro lineare	3,00		
Slp residenziale - metro quadrato	1333,33	0,95	1266,67
Slp box o non residenziale - metro quadrato	400,00	0,85	340,00

TAB: 3)

CALCOLO VALORE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1510,00	€ 1.510,00	min 1450 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1510,00*15%	-€ 226,50	max 1570 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1510,00*3%	-€ 45,30	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 724,39 (dato istat 2005 rivalutato del 4,5% annuo)/mq	-€ 724,39	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	-€ 65,20	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1510,00	-€ 60,40	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di (K1+K2)	-€ 48,32	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 102,65	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 14,13	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1510,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 185,62	
VALORE DELL'AREA RESIDENZIALE (193,00*1266,67)		€ 235.113,25

TAB: 4)

CALCOLO VALORE AREA A BOX O NON RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1000,00	€ 1.000,00	min 900 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1000,00*15%	-€ 150,00	max 1100 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1000,00*3%	-€ 30,00	
K1) Costo di costruzione superficie non residenziale pari al 70% del costo di costruzione della superficie residenziale	-€ 507,07	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	-€ 45,64	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1000,00	-€ 40,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di K1	-€ 32,00	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 71,85	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 9,36	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1000,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 76,58	
VALORE DELL'AREA A BOX O NON RESIDENZIALE (76,58*340,00)		€ 26.036,58
VALORE TOTALE DELL'AREA		€ 261.149,84
VALORE VENALE UNITARIO DELL'AREA (261.194,84/800,00)=326,44/mq		

IL TECNICO
(Geom. Giorgio Iacono)

SCHEDA N. 03

STIMA AREA EDIFICABILE ZONA OMOGENEA B/5 A RAGUSA

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie territoriale	mq	800,00
If - Indice fondiario di edificabilità	mc/mq	2,50
VE - Volume edificabile	mc	2000,00
B) Area destinata a box o a qualsiasi attività non residenziale	mq	200,00
Slp) Superficie linda pavimento residenziale	mq	666,67

TAB: 2)

PARAMETRI E UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	COEFF.	TOTALE
parametro altezza - metro lineare	3,00		
Slp residenziale - metro quadrato	666,67	0,95	633,33
Slp box o non residenziale - metro quadrato	200,00	0,85	170,00

TAB: 3)

CALCOLO VALORE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1560,00	€ 1.560,00	min 1510 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1560,00*15%	-€ 234,00	max 1610 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1560,00*.3%	-€ 46,80	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 724,39 (dato istat 2005 rivalutato del 4,5% annuo)/mq	-€ 724,39	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	-€ 65,20	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1560,00	-€ 62,40	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di (K1+K2)	-€ 49,92	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 102,65	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 14,60	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1560,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 222,55	
VALORE DELL'AREA RESIDENZIALE (325,96*633,33)	€ 140.945,84	

TAB: 4)

CALCOLO VALORE AREA A BOX O NON RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1000,00	€ 1.000,00	min 900 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1000,00*15%	-€ 150,00	max 1100 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1000,00*.3%	-€ 30,00	
K1) Costo di costruzione superficie non residenziale pari al 70% del costo di costruzione della superficie residenziale	-€ 507,07	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	-€ 45,64	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1000,00	-€ 40,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di K1	-€ 32,00	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 71,85	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 9,36	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1000,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 76,58	
VALORE DELL'AREA A BOX O NON RESIDENZIALE (76,58*170,00)	€ 13.018,29	
VALORE TOTALE DELL'AREA	€ 153.964,13	
VALORE VENALE UNITARIO DELL'AREA (153.964,13/800,00)=192,46/mq		

IL TECNICO
(Geom. Giorgio Iacono)



STIMA AREA EDIFICABILE ZONA OMOGENEA B/6 A RAGUSA

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie territoriale	mq	600,00
If - Indice fondiario di edificabilità	mc/mq	2,50
VE - Volume edificabile	mc	1500,00
B) Area destinata a box o a qualsiasi attività non residenziale	mq	150,00
Slp) Superficie linda pavimento residenziale	mq	500,00

TAB: 2)

PARAMETRI E UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	COEFF.	TOTALE
parametro altezza - metro lineare	3,00		
Slp residenziale - metro quadrato	500,00	0,95	475,00
Slp box o non residenziale - metro quadrato	150,00	0,85	127,50

TAB: 3)

CALCOLO VALORE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1720,00	€ 1.640,00	min 1580 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1640,00*15%	-€ 246,00	max 1700€/mq
B) Costi organizzativi 3% 1640,00*.3%	-€ 49,20	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 724,39 (dato istat 2005 rivalutato del 4,5% annuo)/mq	-€ 724,39	
K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna pari al 5% di K1 (724,39)	-€ 36,22	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di (K1+K2)	-€ 68,45	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1640,00	-€ 65,60	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di (K1+K2)	-€ 52,48	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 107,78	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 15,35	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1640,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 237,03	
VALORE DELL'AREA RESIDENZIALE (254,58*475,00)	€ 112.587,77	

TAB: 4)

CALCOLO VALORE AREA A BOX O NON RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1000,00	€ 1.000,00	min 900 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1000,00*15%	-€ 150,00	max 1100 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1000,00*.3%	-€ 30,00	
K1) Costo di costruzione superficie non residenziale pari al 70% del costo di costruzione della superficie residenziale	-€ 507,07	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	-€ 45,64	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1000,00	-€ 40,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di K1	-€ 32,00	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 71,85	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 9,36	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1000,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 76,58	
VALORE DELL'AREA A BOX O NON RESIDENZIALE (76,58*127,5)	€ 9.763,72	
VALORE TOTALE DELL'AREA	€ 122.351,49	
VALORE VENALE UNITARIO DELL'AREA (122,351,49/600,00)=203,92/mq		

IL TECNICO
(Geom. Giorgio Iacono)

STIMA AREA EDIFICABILE ZONA OMOGENEA C/1 A RAGUSA

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie territoriale	mq	1000,00
If - Indice fondiario di edificabilità	mc/mq	1,50
VE - Volume edificabile	mc	1500,00
B) Area destinata a box o a qualsiasi attività non residenziale	mq	150,00
Slp) Superficie linda pavimento residenziale	mq	500,00

TAB: 2)

PARAMETRI E UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	COEFF.	TOTALE
parametro altezza - metro lineare	3,00		
Slp residenziale - metro quadrato	500,00	0,95	475,00
Slp box o non residenziale - metro quadrato	150,00	0,85	127,50

TAB: 3)

CALCOLO VALORE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1730,00	€ 1.730,00	min 1630 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1730,00*15%	-€ 259,50	max 1830 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1730,00*.3%	-€ 51,90	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 724,39 (dato istat 2005 rivalutato del 4,5% annuo)/mq	-€ 724,39	
K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna pari al 10% di K1 (724,39)	-€ 72,44	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di (K1+K2)	-€ 71,71	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1730,00	-€ 69,20	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di (K1+K2)	-€ 55,36	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 112,91	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 16,19	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1730,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 258,89	
VALORE DELL'AREA RESIDENZIALE (310,60*475,00)		€ 122.974,14

TAB: 4)

CALCOLO VALORE AREA A BOX O NON RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1000,00	€ 1.000,00	min 900 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1000,00*15%	-€ 150,00	max 1100 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1000,00*.3%	-€ 30,00	
K1) Costo di costruzione superficie non residenziale pari al 70% del costo di costruzione della superficie residenziale	-€ 507,07	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	-€ 45,64	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1000,00	-€ 40,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di K1	-€ 32,00	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 71,85	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 9,36	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1000,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 76,58	
VALORE DELL'AREA A BOX O NON RESIDENZIALE (76,58*127,50)		€ 9.763,72
VALORE TOTALE DELL'AREA		€ 132.737,86
VALORE VENALE UNITARIO DELL'AREA (132.737,86/1000)=132,74/mq		

IL TECNICO
(Geom. Giorgio Iacono)



STIMA AREA EDIFICABILE ZONA OMOGENEA C/2 A RAGUSA

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie territoriale	mq	1200,00
If - Indice fondiario di edificabilità	mc/mq	0,75
VE - Volume edificabile	mc	900,00
B) Area destinata a box o a qualsiasi attività non residenziale	mq	90,00
S _{lp}) Superficie linda pavimento residenziale	mq	300,00

TAB: 2)

PARAMETRI E UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	COEFF.	TOTALE
parametro altezza - metro lineare	3,00		
S _{lp} residenziale - metro quadrato	300,00	0,95	285,00
S _{lp} box o non residenziale - metro quadrato	90,00	0,85	76,50

TAB: 3)

CALCOLO VALORE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1780,00	€ 1.780,00	min 1680 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1780,00*15%	-€ 267,00	max 1880 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1780,00*.3%	-€ 53,40	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 724,39 (dato istat)/mq	-€ 724,39	
K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna pari al 15% di K1 (724,39)	-€ 108,66	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di (K1+K2)	-€ 74,97	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1780,00	-€ 71,20	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di (K1+K2)	-€ 56,96	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 118,04	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 16,66	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1780,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 251,21	
VALORE DELL'AREA RESIDENZIALE (358,32*285,00)	€ 71.595,81	

TAB: 4)

CALCOLO VALORE AREA A BOX O NON RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1000,00	€ 1.000,00	min 900 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1000,00*15%	-€ 150,00	max 1100 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1000,00*.3%	-€ 30,00	
K1) Costo di costruzione superficie non residenziale pari al 70% del costo di costruzione della superficie residenziale	-€ 507,07	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	-€ 45,64	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1000,00	-€ 40,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di K1	-€ 32,00	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 71,85	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 9,36	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1000,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 76,58	
VALORE DELL'AREA A BOX O NON RESIDENZIALE (76,58*76,5)	€ 5.858,23	
VALORE TOTALE DELL'AREA	€ 77.454,04	
VALORE VENALE UNITARIO DELL'AREA (77.454,04/1200)=64,54/mq		

IL TECNICO
(Geom. Giorgio Iacono)

SCHEDA 07

STIMA AREA EDIFICABILE ZONA OMOGENEA C/1 A MARINA DI RAGUSA

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie territoriale	mq	800,00
If - Indice fondiario di edificabilità	mc/mq	1,50
VE - Volume edificabile	mc	1200,00
B) Area destinata a box o a qualsiasi attività non residenziale	mq	120,00
SIP) Superficie linda pavimento residenziale	mq	400,00

TAB: 2)

PARAMETRI E UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	COEFF.	TOTALE
parametro altezza - metro lineare	3,00		
SIP residenziale - metro quadrato	400,00	0,95	380,00
SIP box o non residenziale - metro quadrato	120,00	0,85	102,00

TAB: 3)

CALCOLO VALORE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1950,00	€ 1.950,00	min 1800 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1950,00*15%	-€ 292,50	max 2100 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1950,00*,3%	-€ 58,50	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 724,39 (dato istat 2005 rivalutato del 4,5% annuo)/mq	-€ 724,39	
K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna pari al 10% di K1 (724,39)	-€ 72,44	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di (K1+K2)	-€ 71,71	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1950,00	-€ 78,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di (K1+K2)	-€ 62,40	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 112,91	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 18,25	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1950,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 421,39	
VALORE DELL'AREA RESIDENZIALE (421,39*380,00)		€ 160.129,61

TAB: 4)

CALCOLO VALORE AREA A BOX O NON RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1000,00	€ 1.000,00	min 900 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1000,00*15%	-€ 150,00	max 1100 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1000,00*,3%	-€ 30,00	
K1) Costo di costruzione superficie non residenziale pari al 70% del costo di costruzione della superficie residenziale	-€ 507,07	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	-€ 45,64	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1000,00	-€ 40,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di K1	-€ 32,00	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 71,85	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 9,36	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1000,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 76,58	
VALORE DELL'AREA A BOX O NON RESIDENZIALE 76,58*102,00)		€ 7.810,97
VALORE TOTALE DELL'AREA		€ 167.940,59
VALORE VENALE UNITARIO DELL'AREA (167.940,59/800)=209,93/mq		

IL TECNICO
(Geom. Giorgio Iacono)

SCHEDA 08

STIMA AREA EDIFICABILE ZONA OMOGENEA C/2 A MARINA DI RAGUSA

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie territoriale	mq	1200,00
If - Indice fondiario di edificabilità	mc/mq	0,75
VE - Volume edificabile	mc	900,00
B) Area destinata a box o a qualsiasi attività non residenziale	mq	90,00
Slp) Superficie linda pavimento residenziale	mq	300,00

TAB: 2)

PARAMETRI E UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	COEFF.	TOTALE
parametro altezza - metro lineare	3,00		
Slp residenziale - metro quadrato	300,00	0,95	285,00
Slp box o non residenziale - metro quadrato	90,00	0,85	76,50

TAB: 3)

CALCOLO VALORE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 2100,00	€ 2.100,00	min 1900 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 2100,00*15%	-€ 315,00	max 2300 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 2100,00*3%	-€ 63,00	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 724,39 (dato istat)/mq	-€ 724,39	
K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna pari al 15% di K1 (724,39)	-€ 108,66	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di (K1+K2)	-€ 74,97	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 2100,00	-€ 84,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di (K1+K2)	-€ 67,20	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 118,04	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 19,66	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 2100,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 487,58	
VALORE DELL'AREA RESIDENZIALE (487,58*285,00)	€ 138.959,78	

TAB: 4)

CALCOLO VALORE AREA A BOX O NON RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1000,00	€ 1.000,00	min 900 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1000,00*15%	-€ 150,00	max 1100 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1000,00*3%	-€ 30,00	
K1) Costo di costruzione superficie non residenziale pari al 70% del costo di costruzione della superficie residenziale	-€ 507,07	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	-€ 45,64	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1000,00	-€ 40,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di K1	-€ 32,00	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 71,85	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 9,36	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1000,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 76,58	
VALORE DELL'AREA A BOX O NON RESIDENZIALE (76,58*76,5)	€ 5.858,23	
VALORE TOTALE DELL'AREA	€ 144.818,01	
VALORE VENALE UNITARIO DELL'AREA (144.818,23/1200)=120,68/mq		

IL TECNICO
(Geom. Giorgio Iacomo)

SCHEDA 09

STIMA AREA EDIFICABILE ZONA OMOGENEA C/3 A MARINA DI RAGUSA

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie territoriale	mq	2000,00
If - Indice fondiario di edificabilità	mc/mq	0,25
VE - Volume edificabile	mc	500,00
B) Area destinata a box o a qualsiasi attività non residenziale	mq	50,00
S _{lp}) Superficie linda pavimento residenziale	mq	166,67

TAB: 2)

PARAMETRI E UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	COEFF.	TOTALE
parametro altezza - metro lineare	3,00		
S _{lp} residenziale - metro quadrato	166,67	0,95	158,33
S _{lp} box o non residenziale - metro quadrato	50,00	0,85	42,50

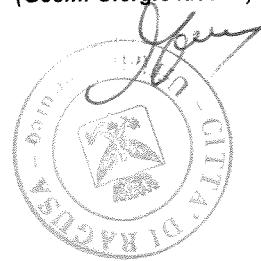
TAB: 3)

CALCOLO VALORE AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 2700,00	€ 2.700,00	min 2500 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 2700,00*15%	-€ 405,00	max 2900 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 2700,00*.3%	-€ 81,00	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 724,39 (dato istat 2005 rivalutato del 4,5% annuo)/mq	-€ 724,39	
K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna pari al 20% di K1 (724,39)	-€ 144,88	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di (K1+K2)	-€ 78,23	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 2700,00	-€ 108,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di (K1+K2)	-€ 86,40	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 123,18	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 25,27	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 2700,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 886,15	
VALORE DELL'AREA RESIDENZIALE (664,56*158,33)		€ 140.304,23

TAB: 4)

CALCOLO VALORE AREA A BOX O NON RESIDENZIALE		
R) Ricavo lordo vendita prodotto finito sup. residenziale mq 1,00*€ 1000,00	€ 1.000,00	min 900 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 15% 1000,00*15%	-€ 150,00	max 1100 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1000,00*.3%	-€ 30,00	
K1) Costo di costruzione superficie non residenziale pari al 70% del costo di costruzione della superficie residenziale	-€ 507,07	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 9% di K1	-€ 45,64	
U) Costo ed oneri di urbanizzazione il 4% di 1000,00	-€ 40,00	
C) Contributo sul costo di costruzione il 3,2% di K1	-€ 32,00	
Oks) Oneri finanziari su K ed S il 13% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione	-€ 71,85	
Ou) Oneri finanziari relativi a U e C il 13% del costo di urbanizzazione e del costo di costruzione	-€ 9,36	
Ov) oneri finanziari di immobilizzo A + oneri finanziari tecnico legali per area il 2% di 1000,00	-€ 37,50	
VALORE DI A	€ 76,58	
VALORE DELL'AREA A BOX O NON RESIDENZIALE (76,58*42,5)		€ 3.254,57
VALORE TOTALE DELL'AREA		€ 143.558,80
VALORE VENALE UNITARIO DELL'AREA (143.558,80/2000)=71,80/mq		

IL TECNICO
(Geom. Giorgio Iacono)



QUADRO RIASSUNTIVO DEI VALORI DELLE AREE PER ZONE OMOGENEE DEFINITE DA UNO STRUMENTO ATTUATIVO -LOTTIZZAZIONE - DA APPLICARE ALLA SUPERFICIE FONDIARIA (LOTTO NETTO).

RAGUSA CAPOLUOGO					
DESTINAZIONE DI ZONE	TIPI EDILIZI	DENSITA' FONDIARIA	RAPPORTO COPERTURA	LOTTO MINIMO	VALORE AREA
A Contesti storici o storicizzabili	=====	=====	=====	=====	=====
B1 Residenziale - zone del nucleo esistente	Non qualificata: - a cortile chiuso - a cortile aperto	5mc/mq	0,60 mq/mq	250 mq	Non esistono arre edificabili
B2 Residenziale - zone del nucleo esistente	Non qualificata: - a cortile chiuso - a cortile aperto - edilizia lineare - edilizia a palazzine	5 mc/mq	0,50 mq/mq	300 mq	Non esistono arre edificabili
B3 Residenziale - zone del nucleo esistente	- a palazzine - lineare	4 mc/mq	0,40 mq/mq	400 mq	€ 299.00
B4 Zone di completamento	- a palazzine - lineare	5 mc/mq	0,25 mq/mq	800 mq	€ 326.00
B5 zone di completamento	- a palazzine - lineare - a ville isolate	2,5 mc/mq	0,20 mq/mq	800 mq	€ 192.00
B6 zone di completamento	- a palazzine - lineare - a ville isolate	2,5 mc/mq	0,30 mq/mq	600 mq	€ 204,00
C1 zone di espansione	- a ville isolate - case a schiera	1,5 mc/mq	0,20 mq/mq	1000 mq	€ 133,00
C2 zone di espansione	- a ville isolate - case a schiera	0,75 mc/mq	0,15 mq/mq	1200 mq	€ 65.00

MARINA DI RAGUSA					
DESTINAZIONE DI ZONE	TIPI EDILIZI	DENSITA' FONDIARIA	RAPPORTO COPERTURA	LOTTO MINIMO	VALORE AREA
A Norme transitorie	=====	=====	=====	=====	=====
B le parti del territorio interamente o parzialmente edificate	Non qualificata: - a cortile chiuso - a cortile aperto	2,5mc/mq	0,33 mq/mq	500 mq	Non esistono arre edificabili
C1 zone di espansione	- residenziale	1,5 mc/mq	0,25 mq/mq	800 mq	€ 210.00
C2 zone di espansione	- residenziale	0,75 mc/mq	0,15 mq/mq	1200 mq	€ 121.00
C3 zone di espansione	- residenziale	0,25 mc/mq	0,10 mq/mq	2000 mq	€ 72.00

I prezzi si intendono per metro quadrato di superficie fondiaria.

I valori determinati per Ragusa Capoluogo si intendono estesi a tutto il territorio comunale escluso Marina di Ragusa, mentre i valori determinati per Marina di Ragusa si intendono estesi a tutta la fascia costiera.

APPLICAZIONE DEI VALORI SOPRA DETERMINATI

Il valore delle aree così come sopra determinato, calcolato sulla base della superficie fondiaria (superficie netta del lotto edificabile), si applica:

- 1) A tutte le aree edificabili contemplate già nel vecchio P.R.G. sia per le zone di completamento che per le zone di espansione dal momento che il permesso per l'edificazione risale alla fine degli anni '70 ;
- 2) A tutte le aree delle zone di completamento che si dovessero creare in virtù di demolizione e ricostruzione fino alla realizzazione di nuovo manufatto.

Per quanto riguarda, invece, le aree edificabili inserite ex novo, nel vigente strumento urbanistico, fattispecie che dovrebbe riguardare solo ed esclusivamente le zone di espansione di Ragusa Capoluogo e Marina di Ragusa, nessuna delle quali risulta, ad oggi, oggetto di lottizzazione visto il breve tempo intercorso dall'approvazione del P.R.G, è necessario rapportare la superficie fondiaria delle zone omogenee in superficie territoriale e tenere conto dello stato giuridico dell'area.

Inoltre occorre stabilire lo stato giuridico in cui si trova l'area stessa. Gli stati giuridici di un'area edificabile si possono definire come segue:

- 1) T1 – Area semplicemente inserita nel P.R.G. (calcolata per la superficie fondiaria)
- 2) T.2 – Area con strumento attuativo alla mano;
- 3) T.3 – area con strumento edilizio alla mano;
- 4) T.4 – fabbricato completato;

I tempi necessari per passare da una fase all'altra possono essere quantificati come segue:

- Per passare dalla fase T1 alla fase T2 occorrono anni 2;
- Per passare dalla fase T2 alla fase T3 occorre 1 anno;
- Per passare dalla fase T3 alla fase T4, fabbricato finito, occorrono due anni.

Naturalmente più si avvicina alla costruzione dell'immobile più il valore dell'area sale poiché ci si approssima alla massima vocazione dell'area, pertanto il fattore temporale suddetto diventa elemento essenziale.

Per quanto sopra, visto che allo stato attuale tutte le aree divenute edificabili solo nel nuovo P.R.G. si trovano nello stato giuridico T1, dal momento che lo stesso è stato



approvato nel mese di febbraio 2006 e divenuto esecutivo il 21.04.2006 senza che siano trascorsi i due anni per passare dalla fase T1 alla fase T2, i dati di cui al “**QUADRO RIASSUNTIVO DEI VALORI DELLE AREE PER ZONE OMOGENEE**” devono essere ridotti delle seguenti percentuali:

- 1) Una prima riduzione deve essere fatta per trasformare la superficie fonciaria in superficie territoriale, detraendo dalla prima il 15% per strade e piazze ed il 20% per gli spazi di cui agli standards del D.M. 02.04.1968 per una percentuale complessiva del 35%;
- 2) La seconda detrazione deve essere fatta in virtù del fatto che occorrono ancora almeno 5 anni per passare alla fase T.4, fabbricato finito, per cui considerando un decremento percentuale del 4% per ogni anno necessario al completamento dell'opera appare congruo abbattere il valore dell'area di un ulteriore 20%.

Pertanto applicando le detrazioni percentuali di cui sopra al valore delle aree a prodotto finito, ricaviamo la seguente tabella:

VALORE AREE EDIFICABILI DESTINATE ALL'EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI RAGUSA SEMPLICEMENTE INSERITE NEL P.R.G E NON ANCORA DEFINITE DA UNO STRUMENTO ATTUATIVO (SUPERFICIE TERRITORIALE)					
TABELLA 1 - RAGUSA CAPOLUOGO					
DESTINAZIONE DI ZONE	TIPI EDILIZI	VALORE AREA COSTRUZIONE ULTIMATA	RIDUZIONE DEL 45% DELLA SUP. FONDIARIA PER RISALIRE ALLA TERRITORIALE	RIDUZIONE DEL 20% PER AREA IN FASE GIURIDICA T1	VALORE AREA IN FASE T1 IN ASSENZA STRUMENTO ATTUATIVO
C1 zone di espansione	- a ville isolate - case a schiera	133.00	-53.20	-15.96	€ 64.00
C2 zone di espansione	- a ville isolate - case a schiera	65.00	-35,99	-10,80	€ 31.00
TABELLA 1 - MARINA DI RAGUSA					
DESTINAZIONE DI ZONE	TIPI EDILIZI	DENSITA'	RAPPORTO COPERTURA	LOTTO MINIMO	VALORE AREA
C1 zone di espansione	- residenziale	209,93	-83,97	-25,19	€ 101.00
C2 zone di espansione	- residenziale	120,68	-42,87	-14,48	€ 58.00
C3 zone di espansione	- residenziale	71,8	-28,72	-8,62	€ 34.00

I prezzi si intendono per metro quadrato di superficie territoriale.

AREE A DESTINAZIONE DIVERSA DALL'EDILIZIA RESIDENZIALE :

Nella presente relazione di stima per aree a destinazione diversa da quella residenziale si intendono tutte le zone produttive inserite nel nuovo P.R.G. ivi comprese quelle artigianali, commerciali e industriali.

Allo stato attuale seguire le stime delle aree a destinazione non residenziale risulta particolarmente difficoltoso in assenza di banche dati, sia sui costi di costruzione che sugli effettivi valori commerciali del prodotto finito, per cui nelle more che la Camera di Commercio di Ragusa, che pare stia provvedendo in merito, renda pubblici i listini relativi alle aree suddette viene assegnato alle stesse un valore unico determinato sulla base del prezzo di esproprio della zona artigianale determinato dalla Commissione provinciale ex art. 14 Legge 10/77 con verbale n. 131 del 27.09.1990 rivalutato al 01.01.2007.

Pertanto visto che il prezzo determinato dalla suddetta Commissione nell'anno 1992 è di £. 15.000 per metro quadrato e che l'incremento dell'indice Istat dal mese di settembre dell'anno 1992 al primo gennaio c.a. è pari al 62,1378%, il valore delle aree edificabili a destinazione non residenziale, insistenti su tutto il territorio comunale, può essere quantificato in £. 24.320,67 pari ad € 13.00 per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

IL TECNICO

(Geom. Giorgio Iacono)

