



CITTA' DI RAGUSA

ORIGINALE DI DETERMINAZIONE SINDACALE

N. 93	OGGETTO: Conferma del valore delle aree edificabili come determinato per l'anno 2007 e determinazione del valore delle aree industriali, commerciali ed artigianali per l'Ici Anno 2008
Data 14 MAG. 2008	

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 **14/5/08**

..... *Parrino*

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

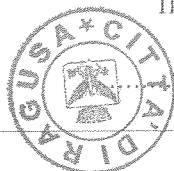
Ragusa, li

.....

Si esprime PARERE FAVOREVOLE all'adozione dell'atto di cui all'oggetto sotto il profilo della sua legittimità.

IL SEGRETARIO GENERALE

Ragusa, li **14-05-2008**



..... *Guerra*

fr

fr

IL SINDACO

Premesso che con determinazione sindacale n.77 dell'8/6/2007 ai sensi dell'art.9/bis del Regolamento comunale sull'Ici come integrato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.14 del 27/4/2008 sono state determinati i valori delle aree edificabili come previsto dall'art.59 lett.g) della legge n.446/1997 sulla base di uno studio dell'Ufficio Tecnico del Comune;

Che in tale determinazione sindacale il valore delle aree a destinazione residenziale veniva determinato in modo analitico in relazione alle varie zone di appartenenza mentre per le aree artigianali, commerciali ed industriali il valore veniva determinato in misura uguale in €.13,00 per ogni metro quadrato di superficie territoriale in assenza di banche dati per un'elaborazione analitica dello stesso differenziato per destinazione ed ubicazione;

Che l'Ufficio Tecnico del Comune per l'anno 2008, mentre ha ritenuto di non apportare delle variazioni al valore dell'anno 2007 delle aree a destinazione residenziale, per le aree industriali, commerciali ed artigianali ha proceduto ad effettuare una valutazione analitica del valore tenuto conto delle zone territoriali omogenee di ubicazione, dell'indice di edificabilità, del costo di costruzione e dei prezzi di mercato come illustrato nella relazione tecnica allegata alla presente per farne parte integrante della stessa.

Visti i pareri favorevoli espressi dai Responsabili in ordine alla regolarità tecnica e contabile e il parere di legittimità espresso dal segretario Generale;

DETERMINA

1. Per l'anno 2008 confermare, ai fini dell'applicazione dell'ICI da parte dei proprietari, il valore delle aree destinate ad edilizia residenziale già stabilito per l'anno 2007 con determinazione sindacale n. 77/07 e determinare il valore delle aree edificabili per uso artigianale, industriale e commerciale 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 fissati ai sensi dell'art.9/bis del vigente Regolamento ICI come limitazione all'attività di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

Allegati: relazione tecnica parte integrante.

IL SINDACO



Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente determinazione è stata affissa all'Albo Pretorio il04 GIU. 2008..... fino al18 GIU. 2008..... per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li04 GIU. 2008.....

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Licita Giovanni)

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, li04 GIU. 2008.....

IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO
(Dott.ssa Graddamo)

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente determinazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal04 GIU. 2008..... al18 GIU. 2008.....

Ragusa, li19 GIU. 2008.....

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 giorno.....04 GIU. 2008..... ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal04 GIU. 2008..... senza opposizione.

Ragusa, li19 GIU. 2008.....

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Serafina Buamé



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

Parte integrante e sostanziale
alla Determinazione Sindacale
N° 93 del 14-05-2008

SETTORE IX

DECORO URBANO – MANUTENZIONE E GESTIONE INFRASTRUTTURE

P.zza San Giovanni - Tel. 0932 676551-

OGGETTO: Valutazione aree a destinazione commerciale, artigianale e turistica alberghiera ai fini I.C.I., anno d'imposta 2008, ai fini per quanto riguarda l'attività di accertamento da parte dell'Amministrazione.

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA

La presente perizia riguarda la valutazione delle aree edificabili avente destinazione diversa da quella residenziale, in particolare vengono determinati i valori, per metro quadrato, delle seguenti aree:

- *Aree edificabili zona territoriale omogenea Commerciale "D" Viale Delle Americhe e C/da Mugno-Fallira-Fortugno;*
- *Aree edificabili zona territoriale omogenea Commerciale, Artigianale, Turistico Alberghiera, Sportiva, Privata e Sociale Privata;*
- *Aree edificabili di insediamenti Industriali ed Artigianali ricadenti nel nucleo di Sviluppo Industriale di Ragusa.*

La stima delle aree ricadenti all'interno del nucleo industriale di Ragusa, sia industriali che artigianali, è stata eseguita sulla base della superficie fondiaria in quanto già lottizzate e con lotti planimetricamente già definiti. Invece la stima delle altre due zone omogenee, visto che l'edificazione può avvenire solo in virtù di cessione di aree a titolo gratuito a questa Amministrazione, in assenza di piano di lottizzazione, viene calcolata sulla base della loro superficie territoriale.

La determinazione delle aree di cui sopra 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. Da tali ricerche, in particolare, vengono ricavati sia il costo di costruzione ed il valore del prodotto finito che nella presente stima sono entrambi variabili a seconda della zona territoriale omogenea oggetto della singola stima.

La stima per ogni area omogenea viene eseguita prendendo in esame una superficie, sia essa territoriale o fondiaria, 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% ai fini del costo di costruzione nelle tipologie dove previsto tale contributo.

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 in questo caso variabile per ogni singola zona in base alla tipologia da realizzare
- 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;
- 6) I costi tecnici ed organigramma;
- 7) Il costo e gli oneri per l'urbanizzazione;
- 8) Il contributo sul costo di costruzione.

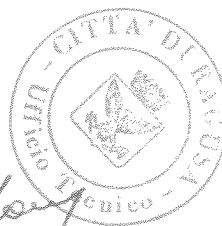
Dalle singole schede delle stime eseguite si ricavano i seguenti valori per metro quadrato:

OGGETTO	UNITA DI MISURA	VALORE
VALORE AREA EDIFICABILE, RIFERITA ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE DEI TERRENI DELLA ZONA OMOGENEA COMMERCIALE "D" VIALE DELLE AMERICHE E C/DA MUGNO-FALLIRA-FORTUGNO	mq	€ 17.00/mq (SUP. TERRITORIALE)
VALORE AREA EDIFICABILE, RIFERITA ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE DEI TERRENI DELLA Z.T.O "D -MISTA COMMERCIALE, ARTIGIANALE, TURISTICO ALBERGHIERA, SPORTIVA, PRIVATA E SOCIALE PRIVATA" (EX PARCO AGRICOLO URBANO)	mq	€ 14.00/mq (SUP. TERRITORIALE)
VALORE AREA EDIFICABILE, RIFERITA ALLA SUPERFICIE FONDIARIA DEI LOTTI DESTINATI AD ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI ALL'INTERNO DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI RAGUSA	mq	€ 22.00/mq (SUP. FONDIARIA)

Ragusa 14.05.2008

I TECNICI
(Arch. Emanuele Scalone)

(Geom. Giorgio Iacono)



Allegate schede singole determinazioni valore delle aree.

SCHEDA N. 01

STIMA AREA EDIFICABILE ZONA OMOGENEA COMMERCIALE "D" VIALE DELLE AMERICHE E CONTRADA MUGNO-FALLIRA-FORTUGNO

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie territoriale di riferimento	mq	5000,00
C.A - Area da cedere al comune (minimo) il 40%	mq	2000,00
H/max - Altezza massima	ml	8,00
Sc/max superficie coperta massima realizzabile (il 10% della superficie territoriale + il 10% dell'area ceduta)	mq	700,00
SnP Superficie netta pavimento capannone	mq	650,00

TAB: 2)

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA PER METRO QUADRATO		
R) Valore del prodotto finito superficie lorda capannone mq 700*€ 1.050,00	€ 735.000,00	min 1000,00 €/mq max 1100,00 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 10% 700,00*1.050,00*10%	-€ 73.500,00	
B) Costi organizzativi 3% 700,00*1.050,00*10%	-€ 22.050,00	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 470,00*700,00	-€ 325.500,00	
K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna all'interno del lotto pari al 5% di K1	-€ 16.275,00	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 7,5% di (K1+K2)	-€ 25.633,13	
U1) realizzazione verde pubblico e parcheggio su parte aree cedute € 43,82* 700,00	-€ 30.674,00	
U2) realizzazione rete stradale su parte delle aree cedute € 18,14*5.000,00	-€ 90.700,00	
C) Contributo sul costo di costruzione € 11.00*SnP	-€ 7.150,00	
Oks) Oneri finanziari su K,U ed S il 12% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione urbanizzazione	-€ 58.653,86	
VALORE DELL'AREA	€ 84.864,02	
VALORE DELL'AREA PER mq DI SUPERFICIE TERRITORIALE (84.864,02/5000,00)=	€ 16,97	



SCHEDA N. 02

**STIMA AREA EDIFICABILE Z.T.O "D-MISTA COMMERCIALE, ARTIGIANALE,
TURISTICO ALBERGHIERA, SPORTIVA, PRIVATA E SOCIALE PRIVATA"
(EX PARCO AGRICOLO URBANO)**

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie territoriale di riferimento	mq	20.000,00
C.A - Area da cedere al comune il 70%	mq	14.000,00
H/max - Altezza massima	ml	7,50
S/n - Superficie netta	mq	6.000,00
V/cons - Volume consentito 20.000*0,3	mc	6.000,00
Sc/max superficie coperta massima realizzabile (1800,00/3,75)=	mq	1.600,00
S/parch - Superficie di spazi a parcheggio pubblico da realizzare entro l'area ceduta pari la 10% della superficie territoriale del lotto	mq	2.000,00
S/verde - Superficie di spazi a verde pubblico da realizzare entro l'area ceduta pari la 10% della superficie territoriale del lotto		2.000,00
Sn_p Superficie netta pavimento capannone il 95% della superficie coperta	mq	1.520,00

TAB: 2)

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA PER METRO QUADRATO		
R) Valore del prodotto finito superficie lorda manufatto mq 1600*€ 1.220,00	€ 1.952.000,00	min 1180,00 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 10% 1600,00*1.220,00*10%	-€ 234.240,00	max 1260,00 €/mq
B) Costi organizzativi 3% 1600*1220,00*10%	-€ 58.560,00	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 550,00*1600	-€ 880.000,00	
K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna all'interno del lotto pari all'8% di K1	-€ 70.400,00	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 7,5% di (K1+K2)	-€ 71.280,00	
U1) realizzazione verde pubblico e parcheggio su parte aree cedute € 43,82* 2.000,00	-€ 87.640,00	
U2) realizzazione rete stradale su parte delle aree cedute € 18,14*5.000,00	-€ 108.840,00	
C) Contributo sul costo di costruzione € 11,00*Sn _p	-€ 16.720,00	
Oks) Oneri finanziari su K,U ed S il 12% il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione urbanizzazione	-€ 146.179,20	
VALORE DELL'AREA	€ 278.140,80	
VALORE DELL'AREA PER mq DI SUPERFICIE TERRITORIALE 278.140,80/20000,00)=	€	13,91

SCHEDA N. 03

**STIMA AREA EDIFICABILE DEI LOTTI DELLE ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI
RICADENTI NELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI RAGUSA**

TAB: 1)

INDICI	U.M.	QUANTITA'
St - Superficie fondiaria di riferimento	mq	2.000,00
H/max - Altezza massima	ml	15,00
I/f - Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	8,00
V/cons - Volume consentito 2.000*8	mc	16.000,00
S/c - Superficie copribile	mq/mq	0,50
Sc/max superficie coperta massima realizzabile (2000,00*0,50)=	mq	1.000,00

TAB: 2)

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA PER METRO QUADRATO		
R) Valore del prodotto finito superficie lorda manufatto mq 1000*€ 780,00	€ 780.000,00	min 740,00 €/mq max 820,00 €/mq
P) Utile del promotore finanziario 10% 1000,00*780,00*10%	-€ 93.600,00	
B) Costi organizzativi 3% 1000,00*780,00*10%	-€ 23.400,00	
K1) Costo di costruzione superficie residenziale € 480,00*1000,00	-€ 480.000,00	
K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna all'interno del lotto pari al 5% di K1	-€ 24.000,00	
S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma il 7,50% di (K1+K2)	-€ 37.800,00	
O/u Oneri di urbanizzazione 6,47/mq	-€ 12.940,00	
Oks) Oneri finanziari su K,U ed S il 12% il 12% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione urbanizzazione	-€ 65.016,00	
VALORE DELL'AREA	€ 43.244,00	
VALORE DELL'AREA PER mq DI SUPERFICIE TERRITORIALE 43.244,00/2000,00)=	€	21,62