



## 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

*Garrone*

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



*Blenni*

*fj*  
*Jy*

## **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**

Attesto che la determinazione n. 100/2008 è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 04 GIU. 2008 e rimasta affissa per quindici giorni consecutivi.

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente determinazione è stata affissa all'Albo Pretorio il .....04 GIU. 2008..... fino al .....18 GIU. 2008..... per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li .....04 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, li .....04 GIU. 2008.....

**IL SEGRETARIO GENERALE  
IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO  
(Dott.ssa Giaddamo)**

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente determinazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal .....04 GIU. 2008..... al .....18 GIU. 2008.....

Ragusa, li .....19 GIU. 2008.....

**IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO NOTIFICATORE  
(Tagliari 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 dal .....04 GIU. 2008.... senza opposizione.

19 GIU. 2008  
Ragusa, li .....

**IL SEGRETARIO GENERALE  
IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Serafina Duaré**



# CITTÀ DI RAGUSA

[www.comune.ragusa.it](http://www.comune.ragusa.it)

Parte integrante e sostanziale  
alla Determinazione Sindacale

Nº 93 del 16-05-2008

## 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  | UNITÀ 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<br>(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"<br>(EX PARCO AGRICOLO URBANO) | mq              | € 14.00/mq<br>(SUP. TERRITORIALE) |
| VALORE AREA EDIFICABILE, RIFERITA ALLA SUPERFICIE FONDIARIA DEI LOTTI DESTINATI AD ATTIVITÀ INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI ALL'INTERNO DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI RAGUSA                                       | mq              | € 22.00/mq<br>(SUP. FONDIARIA)    |

Ragusa 14.05.2008

I TECNICI  
 (Arch. Emanuele Scalzone)  
 (Geom. Giorgio Iacono)



Allegate schede singole determinazioni calore 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. | QUANTITÀ |
|---|------|----------|
| <b>St</b> - Superficie territoriale di riferimento  | mq   | 5000,00  |
| <b>C.A</b> - Area da cedere al comune (minimo) il 40%   | mq   | 2000,00  |
| <b>H/max</b> - Altezza massima  | ml   | 8,00     |
| <b>Sc/max</b> superficie coperta massima realizzabile<br>(il 10% della superficie territoriale + il 10% dell'area ceduta) | mq   | 700,00   |
| <b>Snp</b> Superficie netta pavimento capannone   | mq   | 650,00   |

TAB: 2)

| CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA PER METRO QUADRATO   |                    |                  |
|---|--------------------|------------------|
| R) Valore del prodotto finito superficie linda capannone<br>mq 700*€ 1.050,00   | € 735.000,00       | min 1000,00 €/mq |
| P) Utile del promotore finanziario 10%<br>700,00*1.050,00*10%   | -€ 73.500,00       | max 1100,00 €/mq |
| B) Costi organizzativi 3%<br>700,00*1.050,00*10%  | -€ 22.050,00       |                  |
| K1) Costo di costruzione superficie residenziale<br>€ 470,00*700,00   | -€ 325.500,00      |                  |
| K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna<br>all'interno del lotto pari al 5% di K1                                  | -€ 16.275,00       |                  |
| S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma<br>il 7,5% di (K1+K2)  | -€ 25.633,13       |                  |
| U1) realizzazione verde pubblico e parcheggio su parte aree cedute<br>€ 43,82* 700,00   | -€ 30.674,00       |                  |
| U2) realizzazione rete stradale su parte delle aree cedute<br>€ 18,14*5.000,00  | -€ 90.700,00       |                  |
| C) Contributo sul costo di costruzione<br>€ 11,00*Snp   | -€ 7.150,00        |                  |
| Oks) Oneri finanziari su K,U ed S il 12%<br>il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione<br>urbani <del>zzazione</del> | -€ 58.653,86       |                  |
| <b>VALORE DELL'AREA</b>   | <b>€ 84.864,02</b> |                  |
| <b>VALORE DELL'AREA PER mq DI SUPERFICIE TERRITORIALE (84.864,02/5000,00)=</b>  |                    | <b>€ 16,97</b>   |




## 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 $20.000 \cdot 0,3$  | mc   | 6.000,00  |
| Sc/max superficie coperta massima realizzabile<br>(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  |
| Snp) Superficie netta pavimento capannone il 95% della superficie coperta  | mq   | 1.520,00  |

TAB: 2)

| <b>CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA PER METRO QUADRATO</b>  |                     |                  |
|---|---------------------|------------------|
| R) Valore del prodotto finito superficie linda manufatto<br>mq 1600*€ 1.220,00  | € 1.952.000,00      | min 1180,00 €/mq |
| P) Utile del promotore finanziario 10%<br>1600,00*1.220,00*10%  | -€ 234.240,00       | max 1260,00 €/mq |
| B) Costi organizzativi 3%<br>1600*1220,00*10%   | -€ 58.560,00        |                  |
| K1) Costo di costruzione superficie residenziale<br>€ 550,00*1600   | -€ 880.000,00       |                  |
| K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna<br>all'interno del lotto pari all'8% di K1                     | -€ 70.400,00        |                  |
| S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma<br>il 7,5% di (K1+K2)  | -€ 71.280,00        |                  |
| U1) realizzazione verde pubblico e parcheggio su parte aree cedute<br>€ 43,82* 2.000,00                                     | -€ 87.640,00        |                  |
| U2) realizzazione rete stradale su parte delle aree cedute<br>€ 18,14*5.000,00  | -€ 108.840,00       |                  |
| C) Contributo sul costo di costruzione<br>€ 11.00*Snp   | -€ 16.720,00        |                  |
| Oks) Oneri finanziari su K,U ed S il 12%<br>il 13% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione<br>urbanizzazione | -€ 146.179,20       |                  |
| <b>VALORE DELL'AREA</b>   | <b>€ 278.140,80</b> |                  |
| <b>VALORE DELL'AREA PER mq DI SUPERFICIE TERRITORIALE 278.140,80/20000,00=</b>  |                     | <b>€ 13,91</b>   |



## SCHEMA 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<br>( $2000,00^*0,50$ )= | mq    | 1.000,00  |

TAB: 2)

| CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA PER METRO QUADRATO   |               |                 |
|---|---------------|-----------------|
| R) Valore del prodotto finito superficie linda manufatto<br>mq 1000*€ 780,00  | € 780.000,00  | min 740,00 €/mq |
| P) Utile del promotore finanziario 10%<br>1000,00*780,00*10%  | -€ 93.600,00  | max 820,00 €/mq |
| B) Costi organizzativi 3%<br>1000,00*780,00*10%   | -€ 23.400,00  |                 |
| K1) Costo di costruzione superficie residenziale<br>€ 480,00*1000,00  | -€ 480.000,00 |                 |
| K2) incremento costo di costruzione per sistemazione esterna<br>all'interno del lotto pari al 5% di K1                      | -€ 24.000,00  |                 |
| S) Costi tecnici di costruzioni e organigramma<br>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%<br>il 12% su costo di costruzione + costi tecnici di costruzione<br>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       |                 |