



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 507
del - 9 DIC. 2008

OGGETTO: Locazione immobile sito in via Maiorana n.48 di proprietà dell'avv. Stracquadaneo da destinare, l'appartamento A, a sede di G. Di F. - VV.UU. e Forestale, l'appartamento B a sede di uffici di Polizia Giudiziaria

L'anno duemila *otto* Il giorno *nove* alle ore *13,00*
del mese di *Dicembre* nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco *Nello D'Isidoro*

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dr. Rocco Bitetti		<i>n'</i>
2) sig. Venerando Suizzo	<i>n'</i>	
3) dr. Giancarlo Migliorisi	<i>n'</i>	
4) geom. Francesco Barone	<i>n'</i>	
5) sig.ra Maria Malfa	<i>n'</i>	
6) rag. Michele Tasca	<i>n'</i>	
7) dr. Salvatore Rocco	<i>n'</i>	
8) sig. Biagio Calvo		<i>n'</i>
9) dr. Giovanni Cosentini	<i>n'</i>	
10) dr. Domenico Arezzo		<i>n'</i>

Assiste il

Segretario Generale dott. *avv. Serafina Bionne'*

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato

LA GIUNTA MUNICIPALE

- Vista la proposta, di pari oggetto n. 93667 /Sett. 5 del 28/11/2002
- Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche:
 - per la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio;
 - per la regolarità contabile, dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;
 - sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;
- Ritenuto di dovere provvedere in merito;
- Visto l'art. 15 della L.R. n.44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

- Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria.

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il
11 DIC. 2008 fino al 25 DIC. 2008 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 11 DIC. 2008

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Tagliarini Sergio)

Certificato di immediata esecutività della delibera

- () Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art.12 della L.R. n.44/91.
() Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art.16 della L.R. n.44/91.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

☒ Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art.15 della L.R. n.44/91.

() Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art.15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art.4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li 11 DIC. 2008

IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO
(Dott.ssa G. P. Damo)

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 11 DIC. 2008 al 25 DIC. 2008

Ragusa, li

29 DIC. 2008

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Tagliarini Sergio)

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 11 DIC. 2008 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 11 DIC. 2008 senza opposizione.

Ragusa, li

29 DIC. 2008

IL SEGRETARIO GENERALE

IL V. SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Lumbra

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

☒ Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

Ragusa, li 22 DIC. 2008

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Serafina Buaró



Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale

N° 507 del - 9 DIC. 2008

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE 5°

Prot n. 93667 /Sett. 5

del 28/11/2008

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Locazione immobile sito in via Maiorana n.48 di proprietà dell'avv. Stracquadaneo da destinare l'appartamento A a sede di G.di F. - VV.UU. e Forestale, l'appartamento B a sede di uffici di Polizia Giudiziaria

La sottoscritta Responsabile del Servizio dott.ssa Cascone Maria propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che su richiesta del Tribunale di Ragusa, che necessita nella zona di nuovi locali da destinare a sede di uffici di G. di F., VV.UU, Forestale e Polizia Giudiziaria, il Settore IX, dopo opportune ricerche, ha ritenuto idonei le due unità immobiliari siti al piano quarto dello stabile di via Maiorana n.48, rispettivamente di mq. 97,34 l'appartamento A e mq. 102,28 l'appartamento B per complessivi mq 200 circa, di proprietà dell'avv. Giuseppe Stracquadaneo;

Che in data 27.10.2008 n.1159 e 1160 di prot. il Settore IX° - Decoro urbano, manutenzione e gestione infrastrutture, ha redatto le perizie relative alla stima di congruità del canone di locazione, con la quale ha ritenuto congruo il canone annuo nella misura di €. 9.300,00 per l'appartamento A e di €. 10.000,00 per l'appartamento B, per complessivi €. 19.300,00, accettato dal proprietario con dichiarazione resa in calce alle perizie in data 21.11.2008;

Che occorre inoltre impegnare, per le due unità immobiliari, la spesa presunta annua di €. 2.200,00 per spese condominiali da erogare a trimestralità posticipate all'amministratore pro-tempore del condominio salvo conguaglio o rimborso sulla base del consuntivo;

Tenute presenti le esigenze del Tribunale e la non disponibilità di locali idonei di proprietà comunale da destinare allo scopo, si ritiene opportuno assumere in locazione le due unità immobiliari di che trattasi da destinare e sede di uffici G.di F.- VV.UU. e Forestale l'appartamento A, a sede di uffici di Polizia Giudiziaria l'appartamento B, con il canone di locazione ritenuto congruo dall'U.T.C. nella misura annua complessiva di €. 19.300,00;

Vista la proposta di pari oggetto n. 9366/I/Sett. 5 del 28/11/2002

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art. 15 della L.R. n. 44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

1) Assumere in locazione le due unità immobiliari siti in Ragusa al 4° piano dello stabile in via Maiorana n. 48 rispettivamente della superficie di mq. 97,34 l'appartamento A e mq. 102,28 l'appartamento B, di proprietà dell'avv. Stracquadaneo Giuseppe, da destinare, il primo, a sede di uffici della G. di F., VV.UU. e Forestale, il secondo, a sede di Polizia Giudiziaria;

2) Stipulare la relativa convenzione con l'osservanza delle seguenti condizioni:

a) Durata:

ai sensi degli artt. 42 e 27 della legge 27.07.1978 n. 392 la locazione avrà la durata di anni sei dalla data del verbale di consegna. Alla scadenza, il contratto si rinnova di sei anni in sei anni ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78, in mancanza di disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della stessa legge con le modalità ed i termini ivi previsti. Indipendentemente dal suddetto termine di scadenza il Comune avrà facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento, qualora sopraggiungano particolari ragioni afferrenti il Comune stesso, dando, all'altra parte, avviso con lettera raccomandata da inviare sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;

b) il Comune si riserva la facoltà di domandare la risoluzione del contratto per inadempimento qualora il locatore non adempie le sue obbligazioni, salvo in ogni caso il risarcimento del danno così come previsto dagli artt. 1453 e seguenti del codice civile;

c) Canone:

il canone rimane fissato nella misura annua complessiva di €. 19.300,00 da corrispondersi a rate trimestrali posticipate presso la Tesoreria Comunale;

d) Aggiornamento:

il canone è soggetto ad aggiornamento ai sensi dell'art. 1, comma 9 sexies, della legge 05.04.1985 n. 118, a richiesta del locatore. Esso decorre dal primo giorno successivo alla scadenza annuale o dal primo giorno del mese successivo alla richiesta, sulla base dell'indice Istat relativo al mese precedente quello della decorrenza contrattuale;

e) Le spese condominiali saranno corrisposte a trimestralità posticipate in ragione di €. 2.200,00 annue direttamente all'amministratore pro-tempore del condominio salvo

conguaglio o rimborso sulla base del consuntivo;

f) per quant'altro non previsto si osserveranno le disposizioni di legge vigenti in materia ed in particolare quelle portate dalla legge 27.07.1978 n.392 e successive modifiche ed integrazioni;

g) le spese del contratto saranno a carico del Comune, ad eccezione delle spese di registrazione che graveranno sulla ditta proprietaria e sul Comune, in parti uguali, a tal fine il proprietario autorizza la compensazione della quota di imposta a suo carico con il canone di locazione trimestrale;

3) Imputare la spesa presunta di € 49300,00 alla funz. 02 serv. 01
interv. 0h Cap. 1h01 imp. PL 1706 oltre a € 2.200,00 per spese
condominiali alla funz. 02 serv. 01 interv. 0h Cap. 1h01 imp. PL 1707

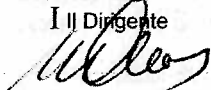
4) Riscrivere l'annualità aggiornata di cui l'Ente è debitore per il pagamento del canone di locazione nella parte passiva del Bilancio per il restante periodo di durata del contratto;

5) Autorizzare il Servizio di Ragioneria di questo Comune all'emissione del mandato di pagamento connesso alla superiore liquidazione;

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Ragusa li, 28/11/2008

I Il Dirigente



Si dà atto che la retroscritta proposta non comporta, né direttamente né indirettamente, oneri finanziari, né presenta alcuno degli aspetti contabili, finanziari e fiscali previsti dalle vigenti norme, per cui il parere della regolarità contabile non è necessario in quanto si risolverebbe in atto inutile.

Ragusa li,

Il Dirigente

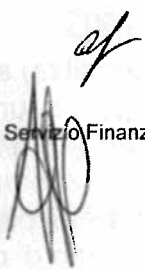
Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

L'importo della spesa di € 128.000
Va imputata al cap. 1401 Sp. 1706-1707 PL

Ragusa li,

03/12/08

Il Responsabile del Servizio Finanziario



Si esprime parere favorevole in ordine di legittimità.

Ragusa li, 09-12-2008



Il Segretario Generale



Motivazione dell'eventuale parere contrario:



Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte integrante:

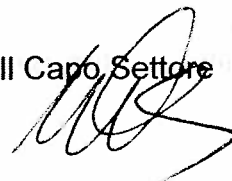
- 1) Perizie stima di congruità canone appandimento A prot. n. 1150 del 27-10-2008
- 2) Perizie stima di congruità canone appandimento B prot. n. 1159 del 27-10-2008
- 3) Richiesta Tribunale di Ragusa
- 4) Nota prot. n. 92398/07 Avv. G. Schiccardone

Ragusa li, 28/11/2008

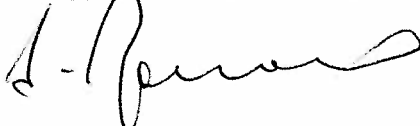
Il Responsabile del Procedimento



Il Capo Settore



Visto: L'Assessore al ramo



Avv. Giuseppe Stracquadaneo
Via Luigi Luciani 45 - 00197 Roma
Tel. e Fax 063242010 - Cell. 3291556780

Parte integrante sostanziale alla
Delibera Municipale
N° 507 - 9 DIC. 2007

516. SINDACO - SETT. I

SETT. V

RACCOMANDATA A.R.

Roma, 26.11.2007

CITTA' DI RAGUSA
30 NOV 2007
PROT. N° 92398
CAT. 5 CLAS. 1 FASC. _____

**AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI
97100 RAGUSA**

OGGETTO: Locazione immobili Via Maiorana 48 per uffici di P. G.

Ho ricevuto già da tempo, a seguito di mia precedente informativa, richiesta da parte della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Ragusa per la locazione con estrema urgenza (*e possibilmente a far data dal 01.01.2008, stante che una precedente richiesta era stata già avanzata dalla stessa Procura da oltre un anno*), degli appartamenti di mia proprietà siti al quarto piano dello stabile di Via Angelo Maiorana 48, già sede di altri uffici giudiziari, locali da tempo **visionati** da funzionari della predetta Procura e dagli stessi ritenuti molto idonei per gli uffici dei corpi di Polizia Giudiziaria distaccati presso la stessa.

Come già da me precisato in una nota inviata alla medesima Procura, detti appartamenti contigui (ed eventualmente da rendere comunicanti), composti ciascuno di quattro ampi vani e servizio igienico (per **totali vani 8 + 2 servizi igienici**, di cui 1 da adibire eventualmente anche per i diversamente abili), saranno consegnati in perfetto stato di manutenzione, climatizzati ed in regola con le norme di legge sulla sicurezza degli impianti.

Si precisa, inoltre, che nello stabile sono in corso i lavori per l'abbattimento delle barriere architettoniche (ascensore e scivola d'ingresso si da rendere idoneo l'intero stabile all'accesso per i diversamente abili) e che a breve inizieranno quelli per la sistemazione e la **ritinteggiatura** del vano ingresso e scala, già deliberati.

Pertanto, volendo dar seguito alle sopra pervenutemi richieste, rimango a Vostra completa disposizione per gli accordi del caso e fornire la necessaria documentazione per la determinazione del canone e la stipula del relativo contratto.

In attesa invio i più distinti saluti.

Avv. Giuseppe Stracquadaneo

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale

N° 507 del - 9 DIC. 2008



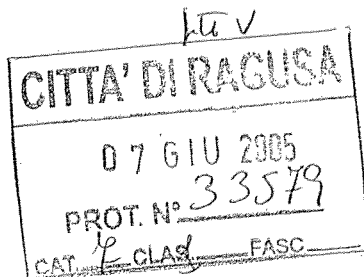
PRESIDENZA DEL TRIBUNALE DI RAGUSA

RAGUSA 01 GIU. 2005

N. 1052/V / Prot. 1423

Risposta a nota n.

OGGETTO : Palazzo di giustizia - Esigenze di nuovi locali.



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI

RAGUSA

Le accrescite esigenze degli uffici giudiziari, sia per l'accelerazione dell'attività dei vari giudici, sia per l'inserimento nell'organico del tribunale di un quindicesimo magistrato, hanno reso, come peraltro più volte comunicato sia informalmente che per iscritto, insufficienti i locali dell'attuale palazzo di giustizia.

A parte la necessità di realizzare nuovi uffici per il personale, si impone la necessità di creare una ulteriore aula di udienze, essendosi ultimamente verificati gravi inconvenienti per l'impossibilità di conciliare le esigenze del settore penale con quelle del settore civile.

I giudici penali infatti sovente hanno necessità di occupare contemporaneamente due aule di udienza.

D'altra parte è necessario assolutamente spostare gli archivi attualmente allocati nel palazzo ex telecom, in ambienti non adeguati alla normativa antincendio, archivi che come richiesto con lettera n. 1589 del 26.10.2004 potrebbero essere spostati, almeno in parte, nel locale offerto dall'Ing. Bellassai.

Tutto ciò richiede che codesta Amministrazione prenda le opportune urgentissime decisioni, se non per la realizzazione di un nuovo palazzo di giustizia, per acquisire, in proprietà o in locazione o come che sia, locali adeguati nei pressi del palazzo di giustizia, identificabili, se del caso, con quelli già occupati dall'Ufficio Provinciale del Lavoro e che potrebbero anche essere utilizzati per allocarvi gli uffici del Giudice di Pace.

A tal proposito trasmetto copia dell'offerta dell'Avv.to Stracquadanio.

Il Presidente
Dott. Michèle Duchi

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 507 del - 9 DIC. 2008



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

SETTORE IX

Decoro urbano - Manutenzione e Gestione Infrastrutture
P.zza San Giovanni - Tel. 0932/676560



PROT. N.

1159

DEL

27/10/08

ALL'UFFICIO CONTRATTI
SEDE

OGGETTO: Locazione immobile per i nuovi locali sede polizia giudiziaria di Ragusa (P.S.). Appartamento B.

Su richiesta della presidenza del Tribunale di Ragusa, relativa all'affitto di locali da destinare a nuova sede degli uffici Giudiziari, quest'ufficio ha proceduto alla stima di congruità del canone annuo di locazione mediante l'applicazione della media di congruità di n° 3 stime con parametri diversi, del locale sito in Ragusa Via Majorana 48 (ex palazzo Telecom), quarto piano, del ché si esprime parere di congruità del canone di locazione fissato in €. 10.000,00 annuo. + spese condominiali di €. 1.200 annui.

Pertanto si invia in allegato la stima del canone di locazione e si resta in attesa degli atti consequenziali per potere procedere alla consegna dei locali.

IL TECNICO

Geom. Sebastiano Veloce

IL DIRIGENTE

Ing. Michele Scarpulla



STIMA DI CONGRUITA' DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

A) Consistenza e caratteristiche:

Dati anagrafici:

Comune di: **Ragusa**
Via o Piazza: **Via Majorana 48**

Provincia di: **Ragusa**

Dati Catastali:

N.C.E.U. del Comune di: **Ragusa**

Partita n° Foglio n° p.lla n°

Intestazione alla Ditta: **Famiglia Stracquadanio**

Alla quale è pervenuto tramite

Confini:

a Est:

a Sud:

a Ovest:

a Nord:

Superficie coperta: mq. ^{102,28} ~~97,34~~ a piano ^{quarto} ~~terzo~~

Altezza interpiano: ml. **3.10** al piano quarto

Caratteristiche strutturali e costruttive attuali dell'immobile:

- ◆ Strutture portanti verticali e orizzontali in calcestruzzo armato.
- ◆ Rifinitura prospetti: intonaco cementizio e lastre in marmo travertino a vista;
- ◆ Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, telefonico e termico
- ◆ Infissi esterni: in legno
- ◆ Pavimenti: in marmo botticino
- ◆ Rifinitura di pareti e soffitti: strato di tonachina e successiva tinteggiatura

GRADO DI MANUTENZIONE ATTUALE (M):

() FABBRICATO NUOVO

() OTTIMO

(x) BUONO

() SUFFICIENTE

() MEDIOCRE

Notizie riguardanti le condizioni specifiche attuali dell'immobile:

Condizione di stabilità (S):

Struttura antisismica: SI () (1.00)

NO (x)

Struttura non antisismica in condizioni:

(x) BUONE (0.90)

() SUFFICIENTI (0.70)

() MEDIOCRI (0.60)

() INSTABILI (0.50)

Relazione descrittiva della planimetria dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare siti al piano quarto, dello stabile di via majorana n. 48, di mq 102.28 di superficie coperta e di mq. 92.54 di superficie netta. Consiste in totale di N. 4 vani, oltre gli accessori e i servizi, con pareti in muratura di laterocemento, con sovrastante intonaco civile e tinteggiatura con idropittura, un ballatoio prospicienti sul costruendo parcheggio comunale.

L'immobile è sito in zona centrale, prospicienti sulla vallata santa domenica, con accesso da Via Traspontino, di fronte al Tribunale di Ragusa, in area pedonale. All'interno si presentano in buono stato di conservazione, con pavimenti in marmo e infissi in alluminio. Gli impianti elettrici sono stati resi di recente a norma, manca solo l'adeguamento dei servizi igienici per i disabili.

Rifiniture ad interventi eseguiti (R):

- | | |
|---|---------------|
| <input type="checkbox"/> DI PREGIO | (1.10) |
| <input checked="" type="checkbox"/> BUONE | (1.00) |
| <input type="checkbox"/> SUFFICIENTI | (0.90) |
| <input type="checkbox"/> MEDIOCRI | (0.80) |
| <input type="checkbox"/> STATO RUSTICO | (0.70) |

Stato d'uso ad interventi eseguiti (SU):

- | | |
|---|---------------|
| <input type="checkbox"/> FABBRICATO NUOVO o ristrutturato | (1.00) |
| <input type="checkbox"/> OTTIME CONDIZIONI | (0.95) |
| <input checked="" type="checkbox"/> BUONE CONDIZIONI | (0.90) |
| <input type="checkbox"/> SUFFICIENTI CONDIZIONI | (0.85) |
| <input type="checkbox"/> MEDIOCRI CONDIZIONI | (0.75) |

Caratteristiche del quartiere e notizie relative alle attrezzature pubbliche (negozi, pubblico trasporto, ecc...):

Zona di ubicazione (U):

- | | |
|---|---------------|
| <input type="checkbox"/> CENTRO STORICO | (1.20) |
| <input checked="" type="checkbox"/> ZONA INTERMEDIA | (1.10) |
| <input type="checkbox"/> ZONA PARTICOLARE | (1.00) |
| <input type="checkbox"/> ZONA PERIFERICA | (0.95) |
| <input type="checkbox"/> ZONA DEGRADATA | (0.90) |
| <input type="checkbox"/> ZONA AGRICOLA | (0.80) |

Condizioni particolari (P):

- | | |
|--|---------------|
| <input type="checkbox"/> LOCALI PROSPICIENTI SU VIE E PIAZZE DI PARTICOLARE IMPORTANZA | (1.20) |
| <input checked="" type="checkbox"/> LOCALI PROSPICIENTI SU VIE ORDINARIE > 8 m. | (1.10) |
| <input type="checkbox"/> LOCALI DI DIFFICILE ACCESSO SU STRADE DA 6 A 8 m. | (0.90) |
| <input type="checkbox"/> LOCALI DI DIFFICILE ACCESSO SU STRADE < 6 m. | (0.80) |

Considerazioni di natura economica e tecnica ai fini della destinazione dell'immobile, della utilizzazione, della determinazione del reddito:

- Posizione: zona intermedia
- Grado di rifinitura: buono
- Funzionalità del complesso e dell'immobile: buona
- Presenza di parcheggi: NO ☐ COPERTO ☐ SCOPERTO

Spazi Esterni (ES)

- () OLTRE 2.000 MQ. (1.20)
 () DA 500 A 2.000 MQ. (1.15)
 (x) FINO A 500 MQ. (1.10)
 () ASSENZA (1.00)

A) Valore di mercato. (Stima basata sul reale valore di mercato per le locazioni, per locali commerciali o per uffici in Centro Storico, quartiere Ibla, e basata sul calcolo relativo alla superficie netta e la media dei costi rilevati sul mercato).

Superficie utile mq. 92.54 x €. 9.34 (costo medio mq/mese) x 12 = €. 10.371,88

1ª STIMA SUL VALORE DI MERCATO: €. 10.371,88

B) Redditi e spese (... VALORI RIFERITI A LOCALI RISTRUTURATI IN CENTRO STORICO. Le superfici vengono considerate in modo fittizio, aggiungendo alla superficie utile e ½ della differenza tra la sup. coperta e quella utile)

	UTILE MQ.	UNITARIO (ANNUO) €/mq.	TOTALE £.
Scantinato		€ 37,00	€ -
Piano Terra		€ 98,00	€ -
1° Piano		€ 93,00	€ -
2° Piano		€ 93,00	€ -
3° Piano		€ 93,00	€ -
4° Piano	102,28	€ 93,00	€ 9.512,04
		TOTALE REDDITO	€ 9.512,04
ONERI DIVERSI:			
Imposte e tasse , manutenzione, assicurazione, sfitti		20% €	1.902,41
		CL1	€ 11.414,45

C) Conteggi di stima

2ª STIMA A REDDITO

– Redditi e spese: Reddito lordo (CL1) = €. 11.414,45

3ª STIMA PER VALORE COMMERCIALE

Le superfici vengono considerate in modo fittizio, aggiungendo alla superficie utile e ½ della differenza tra la sup. coperta e quella utile

UNITA' ABITABILI		(.....)	VALORI RIFERITI A LOCALI NON NUOVI MA IN BUONE CONDIZIONI)				
- Piano cantinato	mq.		€/mq.	€	400,00 =	€	-
- Piano terra	mq.			€	1.100,00	€	-
- Piano primo	mq.			€	1.100,00	€	-
- Piano secondo	mq.			€	1.100,00	€	-
- Piano terzo	mq.			€	1.100,00	€	-
- Piano quarto	mq.	102,28		€	1.100,00	€	112.508,00
- Verande e balconi	mq.	2,64		€	350,00	€	924,00
- Spazi esterni	mq.			€	100,00	€	-
					x	€	113.432,00
- Canone annuo stimato di locazione (CL):		(Saggio di capitalizzazione) r =		6%			
CL = VC x r =		€	113.432,00	x	6%	€	6.805,92
Oneri diversi						€	1.361,18
Imposte e tasse, manutenzione , sfitti etc.		20%					
CANONE DI LOCAZIONE (CL3)						€	8.167,10

MEDIA DEI VALORI:

CANONE DI LOCAZIONE CONGRUO (CL)

CL1	€	10.371,88		
CL2	€	11.414,45		
CL3	€	8.167,10		
	€	29.953,43 / 3	€	9.984,48

CHE SI ARROTONDA A € 10.000,00

Pertanto quest'ufficio ritiene che all'immobile citato in oggetto, visto quanto scaturito dalla perizia tecnica di stima, si possa applicare un canone di locazione di €. 10.00,00/annuo che, pertanto quest'Ufficio ritiene congruo.

IL Tecnico
Geom. Sebastiano Veloce

V° IL DIRIGENTE
Ing. Scarpulla Michele

Dichiaro di accettare il canone sopra
indicato
Ragusa. 21/11/08

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 507 del - 9 DIC. 2008



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

SETTORE IX

Decoro urbano - Manutenzione e Gestione Infrastrutture

P.zza San Giovanni - Tel. 0932/676560

PROT. N.

1160

DEL

27/10/08

**ALL'UFFICIO CONTRATTI
SEDE**

OGGETTO: Locazione immobile per i nuovi locali sede polizia giudiziaria di Ragusa (G.di F., VV.UU. e Forestale). Appartamento A.

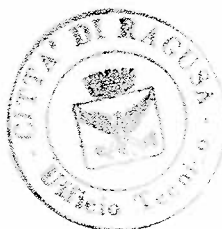
Su richiesta della presidenza del Tribunale di Ragusa, relativa all'affitto di locali da destinare a nuova sede degli uffici Giudiziari, quest'ufficio ha proceduto alla stima di congruità del canone annuo di locazione mediante l'applicazione della media di congruità di n° 3 stime con parametri diversi, del locale sito in Ragusa Via Majorana 48 (ex palazzo Telecom), quarto piano, del ché si esprime parere di congruità del canone di locazione fissato in €. 9.300,00 annuo. + *Sfese condominiali di € 1000,00 annui.*

Pertanto si invia in allegato la stima del canone di locazione e si resta in attesa degli atti consequenziali per potere procedere alla consegna dei locali.

IL TECNICO

Geom. Sebastiano Veloce

Veloce



IL DIRIGENTE

Ing. Michele Scarpulla

Scarpulla

STIMA DI CONGRUITA' DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

A) Consistenza e caratteristiche:

Dati anagrafici:

Comune di: **Ragusa** Provincia di: **Ragusa**
Via o Piazza: **Via Majorana 48**

Dati Catastali:

N.C.E.U. del Comune di: **Ragusa**
Partita n° Foglio n° p.lla n°
Intestazione alla Ditta: **Famiglia Stracquadanio**
Alla quale è pervenuto tramite

Confini:

a Est:
a Sud:
a Ovest:
a Nord:

Superficie coperta: mq. **97.34** a piano ^{2°-4°-5°} ~~terzo~~

Altezza interpiano: ml. **3.10** al piano quarto

Caratteristiche strutturali e costruttive attuali dell'immobile:

- ◆ Strutture portanti verticali e orizzontali in calcestruzzo armato.
- ◆ Rifinitura prospetti: intonaco cementizio e lastre in marmo travertino a vista;
- ◆ Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, telefonico e termico
- ◆ Infissi esterni: in legno
- ◆ Pavimenti: in marmo botticino
- ◆ Rifinitura di pareti e soffitti: strato di tonachina e successiva tinteggiatura

GRADO DI MANUTENZIONE ATTUALE (M):

- () FABBRICATO NUOVO
() OTTIMO
(x) BUONO
() SUFFICIENTE
() MEDIOCRE

Notizie riguardanti le condizioni specifiche attuali dell'immobile:

Condizione di stabilità (S):

Struttura antisismica: SI () (1.00)

NO (x)

Struttura non antisismica in condizioni:

- (x) **BUONE** (0.90)
() SUFFICIENTI (0.70)
() MEDIOCRI (0.60)
() INSTABILI (0.50)

Relazione descrittiva della planimetria dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare siti al piano quarto, dello stabile di via majorana n. 48, di mq 97.34 di superficie coperta e di mq. 90.18 di superficie netta. Consiste in totale di N. 4 vani, oltre gli accessori e i servizi, con pareti in muratura di laterocemento, con sovrastante intonaco civile e tinteggiatura con idropittura, un ballatoio prospicienti sulla vallata Santa Domenica. L'immobile è sito in zona centrale, prospicienti sulla vallata santa domenica, con accesso da Via Traspontino, di fronte al Tribunale di Ragusa, in area pedonale. All'interno si presentano in buono stato di conservazione, con pavimenti in marmo e infissi in alluminio. Gli impianti elettrici sono stati resi di recente a norma, manca solo l'adeguamento dei servizi igienici per i disabili.

Rifiniture ad interventi eseguiti (R):

() DI PREGIO	(1.10)
(X) BUONE	(1.00)
() SUFFICIENTI	(0.90)
() MEDIOCRI	(0.80)
() STATO RUSTICO	(0.70)

Stato d'uso ad interventi eseguiti (SU):

() FABBRICATO NUOVO o ristrutturato	(1.00)
() OTTIME CONDIZIONI	(0.95)
(X) BUONE CONDIZIONI	(0.90)
() SUFFICIENTI CONDIZIONI	(0.85)
() MEDIOCRI CONDIZIONI	(0.75)

Caratteristiche del quartiere e notizie relative alle attrezzature pubbliche (negozi, pubblico trasporto, ecc...):

Zona di ubicazione (U):

() CENTRO STORICO	(1.20)
(x) ZONA INTERMEDIA	(1.10)
() ZONA PARTICOLARE	(1.00)
() ZONA PERIFERICA	(0.95)
() ZONA DEGRADATA	(0.90)
() ZONA AGRICOLA	(0.80)

Condizioni particolari (P):

() LOCALI PROSPICIENTI SU VIE E PIAZZE DI PARTICOLARE IMPORTANZA	(1.20)
(x) LOCALI PROSPICIENTI SU VIE ORDINARIE > 8 m.	(1.10)
() LOCALI DI DIFFICILE ACCESSO SU STRADE DA 6 A 8 m.	(0.90)
() LOCALI DI DIFFICILE ACCESSO SU STRADE < 6 m.	(0.80)

Considerazioni di natura economica e tecnica ai fini della destinazione dell'immobile, della utilizzazione, della determinazione del reddito:

- Posizione: zona intermedia
- Grado di rifinitura: buono
- Funzionalità del complesso e dell'immobile: buona
- Presenza di parcheggi: NO () COPERTO () SCOPERTO

Spazi Esterni (ES)

- () OLTRE 2.000 MQ. (1.20)
 () DA 500 A 2.000 MQ. (1.15)
 (x) FINO A 500 MQ. (1.10)
 () ASSENZA (1.00)

A) Valore di mercato. (Stima basata sul reale valore di mercato per le locazioni, per locali commerciali o per uffici in Centro Storico, quartiere Ibla, e basata sul calcolo relativo alla superficie netta e la media dei costi rilevati sul mercato).

Superficie utile mq. 90,18 x € 9.34 (costo medio mq/mese) x 12 = € 10.107,37

1ª STIMA SUL VALORE DI MERCATO: € 10.107,37

B) Redditi e spese (... VALORI RIFERITI A LOCALI RISTRUTURATI IN CENTRO STORICO. Le superfici vengono considerate in modo fittizio, aggiungendo alla superficie utile e ½ della differenza tra la sup. coperta e quella utile)

PIANI	SUPERFICIE UTILE MQ.	REDDITO EFFETTIVO O PRESUNTO	
		UNITARIO (ANNUO) €/mq.	TOTALE £.
Scantinato		€ 37,00	€ -
Piano Terra		€ 98,00	€ -
1° Piano		€ 93,00	€ -
2° Piano		€ 93,00	€ -
3° Piano		€ 93,00	€ -
4° Piano	97,34	€ 93,00	€ 9.052,62
		TOTALE REDDITO €	9.052,62
ONERI DIVERSI:			
Imposte e tasse , manutenzione, assicurazione, sfitti		20% €	1.810,52
		CL1	€ 10.863,14

C) Conteggi di stima

2ª STIMA A REDDITO

– Redditi e spese: Reddito lordo (CL1) = € 10.863,14

3ª STIMA PER VALORE COMMERCIALE

Le superfici vengono considerate in modo fittizio, aggiungendo alla superficie utile e ½ della differenza tra la sup. coperta e quella utile

UNITA' ABITABILI		(.....)	VALORI RIFERITI A LOCALI NON NUOVI MA IN BUONE CONDIZIONI)				
			€/mq.	€	400,00 =	€	-
- Piano cantinato	mq.			€	1.100,00	€	-
- Piano terra	mq.			€	1.100,00	€	-
- Piano primo	mq.			€	1.100,00	€	-
- Piano secondo	mq.			€	1.100,00	€	-
- Piano terzo	mq.			€	1.100,00	€	107.074,00
- Piano quarto	mq.	97,34		€	350,00	€	700,00
- Verande e balconi	mq.	2		€	100,00	€	-
- Spazi esterni	mq.					€	107.774,00
				x			
- Canone annuo stimato di locazione (CL):			(Saggio di capitalizzazione) r =	6%		€	6.466,44
CL = VC x r =	€	107.774,00	x	6%			
Oneri diversi						€	1.293,29
Imposte e tasse, manutenzione , sfitti etc.			20%				
CANONE DI LOCAZIONE (CL3)							€ 7.759,73

MEDIA DEI VALORI:

CANONE DI LOCAZIONE CONGRUO (CL)

CL1	€ 10.107,37		
CL2	€ 10.064,09		
CL3	€ 7.759,73		
	€ 27.931,19 / 3	€	9.310,40

CHE SI ARROTONDA A € 9.300,00

Pertanto quest'ufficio ritiene che all'immobile citato in oggetto, visto quanto scaturito dalla perizia tecnica di stima, si possa applicare un canone di locazione di € 9.300,00/annuo che, pertanto quest'Ufficio ritiene congruo.

IL Tecnico
Geom. Sebastiano Veloce

V° IL DIRIGENTE
Ing. Scarpulla Michele

Dichiaro di accettare il canone
sopra indicato
Regione 21/11/08