



# COMUNE DI RAGUSA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 312  
del 24 AGO. 2012

OGGETTO: D.D.G. n. 934/DRU del 15.12.2011. Variante allo strumento urbanistico vigente del comune di Ragusa relativa al Ristudio delle zone stralciate di cui al punto 4), parere 12, U.O. 5.4 Servizio 5/DRU del DDG n° 120 /06.– Piani Particolareggiati di Recupero ex l.r. 37. Istituzione della monetizzazione aree art. 4 punto 5 NTA. Proposta per il Consiglio Comunale

L'anno duemila duemila otto il giorno Venerdì alle ore 13,30  
del mese di Agosto 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 Mario Di Pasquale  
Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dr. Giovanni Cosentini	Sì	
2) ing. Mario Addario	Sì	
3) sig. Venerando Suizzo	Sì	
4) sig.ra Vita Migliore	Sì	
5) geom. Francesco Barone	Sì	
6) rag. Michele Tasca	Sì	

Assiste il Segretario Generale dott. Benedetto Buscemi

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. \_\_\_\_\_ /Sett. V del \_\_\_\_\_

-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.12 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.

• Proposte fatte integrale.

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  
28 AGO 2012 fino al 12 SET 2012 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, il

28 AGO 2012

IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO NOTIFICATORE  
(Salomone Francesco)

**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, il

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.16 della L.R. 44/1, così come sostituito con l'Art..4 della L.R. 23/97.

Ragusa, il

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 28 AGO 2012 al 12 SET 2012 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, il

IL MESSO COMUNALE

**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 28 AGO 2012 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal senza opposizione/con opposizione

Ragusa, il

28 AGO 2012  
IL SEGRETARIO GENERALE

**Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione**

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

Ragusa, il

IL SEGRETARIO GENERALE

**CITTÀ DI RAGUSA**

Per Copia conforme da servizi postali uccelli

Ragusa, il ..... 28 AGO 2012

IL SEGRETARIO GENERALE  
IL FUNZIONARIO



Parte civile	Entità della
Città di Ragusa	Giurisdizione
N° 312 del 24/06/2012	

# COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

V

Prot  
n.65382

/Sett. V

del 26/07/2012

## Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO : D.D.G. n. 934/DRU del 15.12.2011. Variante allo strumento urbanistico vigente del comune di Ragusa relativa al Ristudio delle zone stralciate di cui al punto 4), parere 12, U.O. 5.4 Servizio 5/DRU del DDG n° 120 /06.– Piani Particolareggiati di Recupero ex l.r. 37. **Istituzione della monetizzazione aree art. 4 punto 5 NTA. Proposta per il Consiglio Comunale.**

Il sottoscritto arch. Ennio TORRIERI, Dirigente del Settore V Assetto ed Uso del Territorio, propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione:

### Premesso

- che con Delibera di Consiglio Comunale n° 79 del 22/12/2009 è stato adottato il Ristudio dei Piani Particolareggiati di Recupero ex l.r. 37 come previsto dal parere 12, U.O. 5.4 Servizio 5/DRU del DDG n° 120 /06, unitamente alle aree di riqualificazione urbanistica ;;
- che in data 16/11/2010, n° 99907 di prot. , gli atti riguardanti il suddetto ristudio delle zone stralciate del PRG relativo ai piani particolareggiati di recupero ex l.r. 37/85 unitamente alle osservazioni ed opposizioni presentate, sono stati trasmessi, ai sensi dell'art. 3 della l.r. 71/78, al Servizio 4 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, per il proseguimento di competenza;
- che i suddetti atti sono stati successivamente integrati con foglio Dirigente Settore VII pro tempore prot. n. 9216 del 01/02/2001 e foglio Dirigente Settore VII pro tempore prot. 26123 del 24/03/2011;
- che con DDG n.934/DRU del 15/12/2011 è stata approvata la variante allo strumento urbanistico vigente del comune di Ragusa relativa al Ristudio delle zone stralciate di cui al punto 4), parere 12, U.O. 5.4 Servizio 5/DRU del DDG n° 120 /06.– Piani Particolareggiati di Recupero ex l.r. 37;
- che il suddetto Ristudio individua le singole destinazioni di zona per ogni agglomerato abusivo nonché gli interventi previsti da attuarsi con singola concessione edilizia o con piani di lottizzazione convenzionata;

- che il punto 5 art. 4 delle NTA del suddetto ristudio così recita: “*L'attuazione degli interventi nelle aree di primo impianto all'interno del perimetro di progetto degli agglomerati, avviene previa cessione gratuita delle aree da destinare a standards e viabilità ovvero nei casi previsti al punto 5 con monetizzazione delle stesse. Nei casi di ampliamento ovvero nei casi di demolizione e nuova costruzione nelle aree edificate la cessione o monetizzazione avviene solo per le parti in ampliamento.*”
- Che il ristudio delle zone stralciate del PRG relativo ai piani particolareggiati di recupero ex l.r. 37/85 individua n° 16 zone territoriali omogenee calcolate in base agli indici di densità fondiari esistenti e di progetto;

n°	zto	Sottozona	Agglomerato	Indice fond. Mc/mq
1	CR1		Trebastoni 1°-2°	0,35
2	CR2		Gaddimeli Ovest	0,40
		a	Monterenna-Pozzillo Serragarofalo	0,45
3	CR3	b	Palazzo Uccelli	0,45
		c	Poggio del Sole	0,45
		a	Principe(aggl. A +B))	0,50
4	CR4	b	Gattocorbino Spatola Camemi	0,50
		c	Piana Matarazzi 2	0,50
		d	Trecasuzze	0,50
5	CR5		Eredità 1° -2°	0,55
		a	Mangiabòve Cerasa Cerasella	0,60
6	CR6	b	Fortugneddo Cimillà	0,60
		c	Serramontone montagnella	0,60
7	CR7		Conservatore	0,65
8	CR8		Piana Matarazzi 1	0,70
9	CR9	a	Cisternazza - Fallira	0,75
		b	Bettafilava	0,75
10	CR10		Marina di Ragusa	0,80
11	CR11	a	Gaddimeli Est	0,85
		b	Monachella 2	0,85
12	CR12		Castellana- Nave	0,90
13	CR13		Monachella 1	0,95
14	CR14	a	Gaddimeli nord	1,05
		b	Bruscè Serralinena	1,05
15	CR15		Pozzi Serralinena	1,20
16	CR16		Patro Scassale	1,90

**Considerato:**

- che la monetizzazione, prevista dal citato art. 4, presuppone la definizione di un valore di mercato delle suddette aree;
- che il valore di mercato, nei diversi Piani Particolareggiati di Recupero, varia in funzione non solo delle zone territoriali omogenee, basate sugli indici di densità fonciaria esistente e di progetto, ma anche sulla loro posizione sul territorio comunale;
- che i diversi indici di densità fonciaria variano da 0,35 mc/mq per Tribastoni a 1,90 mc/mq per Patro Scassale;
- che i diversi agglomerati interessati dai Piani Particolareggiati di Recupero possono essere distinti in tre categorie di appartenenza e cioè:
  1. Agglomerati limitrofi alla zona urbana di Ragusa Città;
  2. Agglomerati limitrofi alla zona urbana di Marina di Ragusa;
  3. Agglomerati distanti dalle zone urbane di Ragusa e Marina di Ragusa;
- che il valore delle aree è superiore per i Piani di Recupero limitrofi alle zone urbane;
- che il valore delle aree è superiore per i Piani di Recupero che hanno indici di densità fonciaria superiore;
- che, per dare il giusto valore di mercato alle aree dei diversi Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico, bisogna individuare il metodo di calcolo che tenga conto delle considerazioni sopra riportate;

**Ritenuto:**

- che il metodo di calcolo più equo per determinare il valore delle aree dei differenti Piani Particolareggiati di Recupero possa essere il seguente:
  1. fare la stima del valore venale medio delle aree dei piani di recupero per ognuna delle tre categorie di appartenenza sopra citate, prendendo in riferimento unitario l'indice di densità fonciaria di 0,75 mc/mq ( $0,75\text{mc}/\text{mq} = 1$ ) che rappresenta l'indice medio di tutti i piani di recupero;
  2. parametrare proporzionalmente al valore unitario  $0,75 = 1$  l'indice di densità fonciaria di tutti i Piani di Recupero per determinare l'incremento o il decremento (esempio  $0,75 = 1$ ;  $0,85 = 0,85/0,75 = 1,13$ ;  $0,45 = 0,45/0,75 = 0,60$  ecc.);
  3. moltiplicare il valore venale medio, determinato al punto 1) per l'indice parametrico determinato al punto 2);
- che il valore delle aree come sopra stimate riguarda le aree edificabili;
- che la monetizzazione riguarda la mancata cessione di aree destinate ad opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dunque prive di capacità edificatoria;
- che il valore delle aree cedute e monetizzate non può avere lo stesso valore delle aree edificabili;
- che il valore della monetizzazione deve essere uguale al valore delle aree cedute per opere di urbanizzazione primaria (parcheggio verde pubblico) e secondaria (servizi ed attrezzature di interesse comune, per non creare sperequazione tra le ditte che devono cedere e le ditte che possono monetizzare);
- che il valore di mercato di un'area destinata ad opere di urbanizzazione primarie e secondarie può essere stimata mediamente uguale al 20% del valore di un'area edificabile limitrofa;
- che, per stimare il valore delle aree da cedere e/o monetizzare secondo il metodo ritenuto, pur mantenendo i parametri definiti al punto 2, bisogna prendere, quale valore venale medio, il 20% del valore dell'area così come definito al punto 1;
- che il valore medio delle aree dei differenti agglomerati, secondo la categoria di appartenenza, da indagine di mercato, basato sulle compravendite effettuate negli ultimi tempi, risulta essere il seguente:

- 1) Agglomerati limitrofi alla zona urbana di Ragusa Città € 120,00/mq;
- 2) Agglomerati limitrofi alle zone urbanizzate di Marina € 160,00/mq;
- 3) Agglomerati sparsi nel territorio comunale € 80,00/mq.;

- che il valore delle aree da cedere e/o monetizzare, per i differenti agglomerati interessati dai Piani di Recupero Urbanistico, seguendo il metodo di calcolo sopra descritto, risulta essere quello delle seguenti tabelle:

#### **Agglomerati limitrofi alla zona urbana di Ragusa**

zto	Sottozona	Agglomerato	Indice fond. Mc/mq	Indice parametrico	Valore del terreno ridotto al 20% (€)	Valore dell'area per monetizzazione (€)
CR9	a	Cisternazzi - Fallira	0,75	1,00	24,00	24,00
	b	Bettafilava	0,75	1,00	24,00	24,00
CR11	b	Monachella 2	0,85	1,13	24,00	27,12
CR13		Monachella 1	0,95	1,26	24,00	30,24
CR14	b	Bruscè Serralinena	1,05	1,4	24,00	33,60
CR15		Pozzi Serralinena	1,20	1,6	24,00	38,40
CR16		Patro Scassale	1,90	2,5	24,00	60,00

#### **Agglomerati sparsi sul territorio comunale**

zto	Sottozona	Agglomerato	Indice fond. Mc/mq	Indice parametri co	Valore del terreno ridotto al 20%(€)	Valore dell'area per monetizzazione(€)
CR1		Trebastoni 1°-2°	0,35	0,47	20,00	9,40
CR2	a	Monterenna-Pozzillo Serragarofalo	0,45	0,60	20,00	12,00
CR3	b	Palazzo Uccelli	0,45	0,60	20,00	12,00
	c	Poggio del Sole	0,45	0,60	20,00	12,00
	a	Principe(aggl. A +B))	0,50	0,66	20,00	13,20
CR4	b	Gattocorbino Spatola Camemi	0,50	0,66	20,00	13,20
	c	Piana Matarazzi 2	0,50	0,66	20,00	13,20
	d	Trecasuzze	0,50	0,66	20,00	13,20
CR5		Eredità 1° -2°	0,55	0,73	20,00	14,60
CR6	b	Fortugneddo Cimillà	0,60	0,80	20,00	16,00
	c	Serramontone montagnella	0,60	0,80	20,00	16,00
CR7		Conservatore	0,65	0,86	20,00	17,20
CR8		Piana Matarazzi 1	0,70	0,93	20,00	18,60

## Agglomerati limitrofi alla zona urbana di Marina di Ragusa

zto	Sottozona	Agglomerato	Indice fond. Mc/mq	Indice parametrico	Valore del terreno ridotto al 20% (€)	Valore dell'area per monetizzazione (€)
CR2		Gaddimeli Ovest	0,40	0,53	32,00	16,96
CR5	a	Mangiabove Cerasa Cerasella	0,60	0,80	32,00	25,60
CR10		Marina di Ragusa	0,80	1,06	32,00	33,92
CR11	a	Gaddimeli Est	0,85	1,13	32,00	36,16
CR12		Castellana- Nave	0,90	1,20	32,00	38,40
CR14	a	Gaddimeli nord	1,05	1,40	32,00	44,80

Ritenuto inoltre:

- Che le tabelle che determinano il valore delle aree possano essere di competenza del Consiglio Comunale in quanto sono consequenziali all'istituzione della monetizzazione art. 4 punto 5 delle NTA della variante allo strumento urbanistico vigente relativa al "Ristudio delle zone stralciate – Piani particolareggiati di recupero ex l.r. 37/85", già adottata con delibera di CC n. 79 del 22.12.2009 ed approvata con DDG n. 934 del 15.12.2011;

## la Giunta Municipale

Vista la proposta del Dirigente di pari oggetto ;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art.12 comma 1 della L.R. n.44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

### D E L I B E R A

Di proporre al Consiglio Comunale :

1. di procedere alla istituzione della monetizzazione delle aree da destinare a standards e viabilità secondo il punto 5 dell'art. 4 delle NTA del Ristudio delle zone stralciate di cui al punto 4), parere 12, U.O. 5.4 Servizio 5/DRU del DDG n° 120 /06.– Piani Particolareggiati di Recupero ex l.r. 37 come approvato con DDG n.934/DRU del 15/12/2011 secondo il valore determinato nelle seguenti tabelle::

## Agglomerati limitrofi alla zona urbana di Ragusa

zto	Sottozona	Agglomerato	Indice fond. Mc/mq	Indice parametrico	Valore del terreno ridotto al 20% (€)	Valore dell'area per monetizzazione (€)
CR9	a	Cisternazzi - Fallira	0,75	1,00	24,00	24,00
	b	Bettafilava	0,75	1,00	24,00	24,00
CR11	b	Monachella 2	0,85	1,13	24,00	27,12

CR13		Monachella 1	0,95	1,26	24,00	30,24
CR14	b	Bruscè Serralinena	1,05	1,4	24,00	33,60
CR15		Pozzi Serralinena	1,20	1,6	24,00	38,40
CR16		Patro Scassale	1,90	2,5	24,00	60,00

### Agglomerati sparsi sul territorio comunale

zto	Sottozona	Agglomerato	Indice fond. Mc/mq	Indice parametri co	Valore del terreno ridotto al 20%(€)	Valore dell'area per monetizzazione(€)
CR1		Trebastoni 1°-2°	0,35	0,47	20,00	9,40
CR2	a	Monterenna-Pozzillo Serragarofalo	0,45	0,60	20,00	12,00
CR3	b	Palazzo Uccelli	0,45	0,60	20,00	12,00
	c	Poggio del Sole	0,45	0,60	20,00	12,00
	a	Principe(aggl. A +B))	0,50	0,66	20,00	13,20
CR4	b	Gattocorbino Spatola Camemi	0,50	0,66	20,00	13,20
	c	Piana Matarazzi 2	0,50	0,66	20,00	13,20
	d	Trecasuzze	0,50	0,66	20,00	13,20
CR5		Eredità 1° -2°	0,55	0,73	20,00	14,60
CR6	b	Fortugneddo Cimillà	0,60	0,80	20,00	16,00
	c	Serramontone montagnella	0,60	0,80	20,00	16,00
CR7		Conservatore	0,65	0,86	20,00	17,20
CR8		Piana Matarazzi 1	0,70	0,93	20,00	18,60

### Agglomerati limitrofi alla zona urbana di Marina di Ragusa

zto	Sottozona	Agglomerato	Indice fond. Mc/mq	Indice parametri co	Valore del terreno ridotto al 20%(€)	Valore dell'area per monetizzazione(€)
CR2		Gaddimeli Ovest	0,40	0,53	32,00	16,96
CR5	a	Mangiabòve Cerasa Cerasella	0,60	0,80	32,00	25,60
CR10		Marina di Ragusa	0,80	1,06	32,00	33,92
CR11	a	Gaddimeli Est	0,85	1,13	32,00	36,16
CR12		Castellana- Nave	0,90	1,20	32,00	38,40
CR14	a	Gaddimeli nord	1,05	1,40	32,00	44,80

- 2) di prendere atto che la presente delibera non comporta impegno di spesa;
- 3) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi del comma 1 art. 12 l.r. 44/91.

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, 21-08-2012

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 €.  
Va imputata al cap.

Si da atto che la retroscritta proposta non comporta, ne' direttamente ne' 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, 21-08-2012

Il Dirigente

Si esprime parere favorevole in ordine legittimità.

Ragusa li,

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

Ragusa li,

Il Segretario Generale



dott. Benedetto Buscema



Da dichiarare di immediata esecuzione

**Allegati – Parte integrante:**

Ragusa li, 21-08-2012

Il Responsabile del Procedimento  
**Arch Aurelio BARONE**

Il Capo Settore  
**Arch Ennio TORRIERI**

Visto: L'Assessore al ramo