



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 352
del 27 AGO. 2009

OGGETTO: Art. 58 D.L. 112/2008 - Inclusione area comunale ubicata a Ragusa in via Failla nell'elenco di cui alla deliberazione consiliare n. 35/2009 (Proposta per il Consiglio Comunale)

L'anno duemila Trechja Il giorno sette alle ore 13,50

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 mjr. Federico Picatto

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) prof. Claudio Conti	Si	
2) dr. Giovanni Flavio Brafa Misicoro	Si	
3) geom. Massimo Iannucci	Si	
4) arch. Giuseppe Dimartino		Si
5) arch Campo Stefania	Si	
6) dr. Stefano Martorana		

Assiste il Vice Segretario Generale dott. Francesco Lumizza

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. 63237 /Sett. Ty del 07/08/2013.
- 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;
- Visti gli art. 12, commi 1 della L.R. n.44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

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

Parte integrante: Scheda area di via Failla predisposta dal settore V

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
09 AGO. 2013 fino al 24 AGO. 2013 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, II 09 AGO. 2013

IL MESSO COMUNALE

IL MESSO TUTTOIFICATORE
(Salonia 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, II

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

Ragusa, II

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 09 AGO. 2013 al 24 AGO. 2013 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, II

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 09 AGO. 2013 e rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 09 AGO. 2013 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, II

IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

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

Ragusa, II

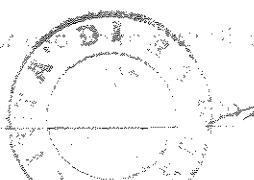
IL SEGRETARIO GENERALE

CITTÀ DI RAGUSA

Per Conferma - Attesto la bontà della pubblicazione per il D.L. 23/97

09 AGO. 2013

Ragusa, II



IL SEGRETARIO GENERALE
IL DIRIGENTE SETTORE I

(ent. Fr. Giacomo Lammera)

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 352 del 07.08.2013



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot. n. 63237/Sez. II del 07.08.2013

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Art. 58 D.L. 112/2008 -Inclusione area comunale ubicata a Ragusa in via Failla nell'elenco di cui alla deliberazione consiliare n. 35/2009 (Proposta per il Consiglio Comunale)

Il sottoscritto Dr. Giuseppe Puglisi Dirigente del Settore II propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che con nota del 18.7.2011 e successiva del 11.10.2011, la Ditta Nativo Eduardo & C. snc ha inoltrato richiesta al Comune di Ragusa per l'acquisizione dell'area comunale sita in via Failla, identificata al catasto al Fg. 53 Part. 987;

Considerato che per attivare le procedure di alienazione degli immobili è necessario che gli stessi, così come previsto all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, vengano inclusi nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, lo scrivente Settore, in data 19.7.2011, ha trasmesso l'istanza della Ditta Nativo al Settore VII – Assetto ed uso del Territorio (oggi Settore V) per accettare la possibile alienazione dell'area comunale e richiedere la documentazione prevista dal citato D.L. 112/2008 per l'inclusione nel Piano;

Vista la relazione di stima dell'area in oggetto (nota del 5.6.2013) trasmessa dall'Ufficio del Settore V, Decoro Urbano – Manutenzione e Gestione Infrastrutture – Programmazione Opere Pubbliche nella quale sono indicati e descritti analiticamente i parametri identificativi dell'area: Ubicazione – Dati Catastali – Caratteristiche – Superficie – Valore;

Dato atto che poichè il Comune di Ragusa ha già predisposto il proprio Piano delle alienazioni e

valorizzazioni immobiliari (approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 25.05.2009), e che il Piano in parola, comprendente diversi immobili non ritenuti strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di valorizzazione e/o dismissione, non è comunque esaustivo dei beni dei quali dispone il Comune, lo stesso può essere integrato con l'inserimento di nuovi immobili;

Ritenuto pertanto opportuno includere l'area comunale sita in via Failla, identificata al catasto al Fg. 53 part. 987, nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 25.05.2009, e sottoporre il Piano così integrato all'approvazione del Consiglio Comunale;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art 1^o della L.R. n.44/91;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

Per i motivi in premessa esposti:

1. Approvare, quale ulteriore integrazione al Piano di alienazioni e valorizzazioni di immobili comunali, approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 25.05.2009, l'inclusione area comunale ubicata a Ragusa in via Failla, individuata nell'allegata scheda predisposta dal Settore V – Decoro Urbano - Manutenzione e Gestione Infrastrutture – Programmazione opere pubbliche;
2. Proporre al Consiglio Comunale di approvare, ad integrazione del Piano di alienazioni e valorizzazioni di immobili comunali, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 25.05.2009, l'inclusione dell'area su citata.

Al 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 II,

5/8/2013

Si da' 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 II,

Il Dirigente

 Dirigente

Al 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 esprime parere favorevole in ordine legittimità.

Ragusa II,

06/08/2013

Il Responsabile del Servizio Finanziario

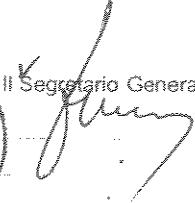


Motivazione dell'eventuale parere contrario:

Ragusa II, 07-08-2013

Il Segretario Generale





Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte integrante:



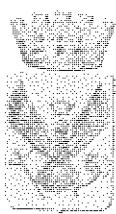
Ragusa II,

Il Responsabile del Procedimento

 Il Capo Settore

Visto: L'Assessore al ramo





CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it



SETTORE V

Decoro urbano - Manutenzione e Gestione Infrastrutture.

Programmazione Opere Pubbliche

P.zza San Giovanni - Tel. - cell. 348/7352418

E-mail: f.civello@comune.ragusa.it

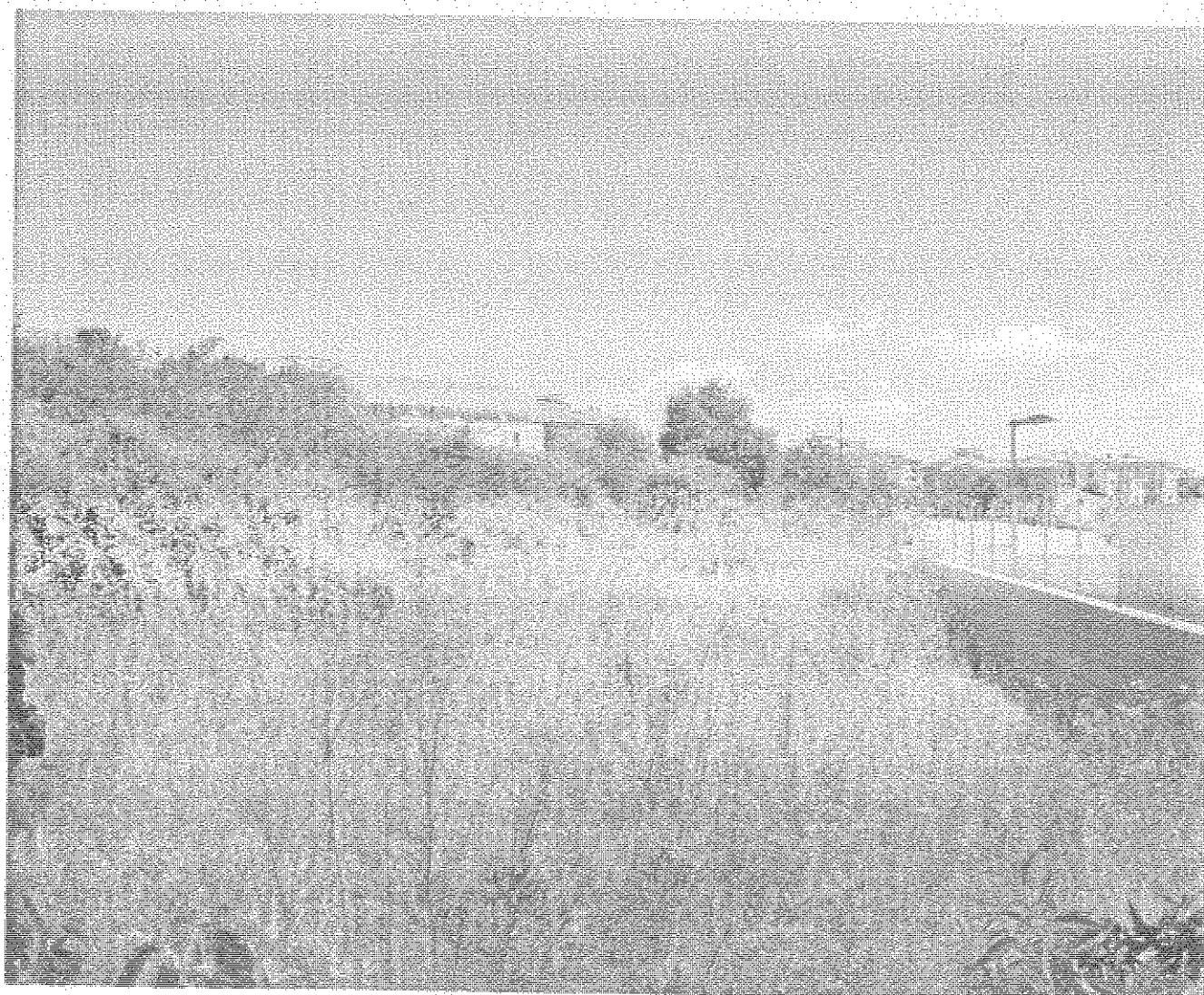
Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale

N° 352 del 17/06/2013

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

Immobile sito in Via Failla a Ragusa consistente in un appezzamento di terreno e in un piccolo fabbricato rurale diroccato. Accatastato nel N.C.E.U. al Foglio 53 Particella 46-987.

Proprietà Comune di Ragusa



PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

Su richiesta del settore II, prot. 65451 del 19/07/2011, pervenuta a quest'ufficio manutenzione stabili comunali in data 01/02/2013, avente per oggetto la richiesta del sig. Nativo Eduardo di acquisto di terreni comunali siti in Via Failla individuati al Foglio 53 P.la 46 e 987 e su incarico del dirigente del settore V del Comune di Ragusa, in osservanza al piano delle alienazione degli immobili comunali, si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato in relazione all'utilizzo del terreno di cui ne avrebbe beneficio il confinante gestore di attività commerciale sig. Nativo Eduardo.

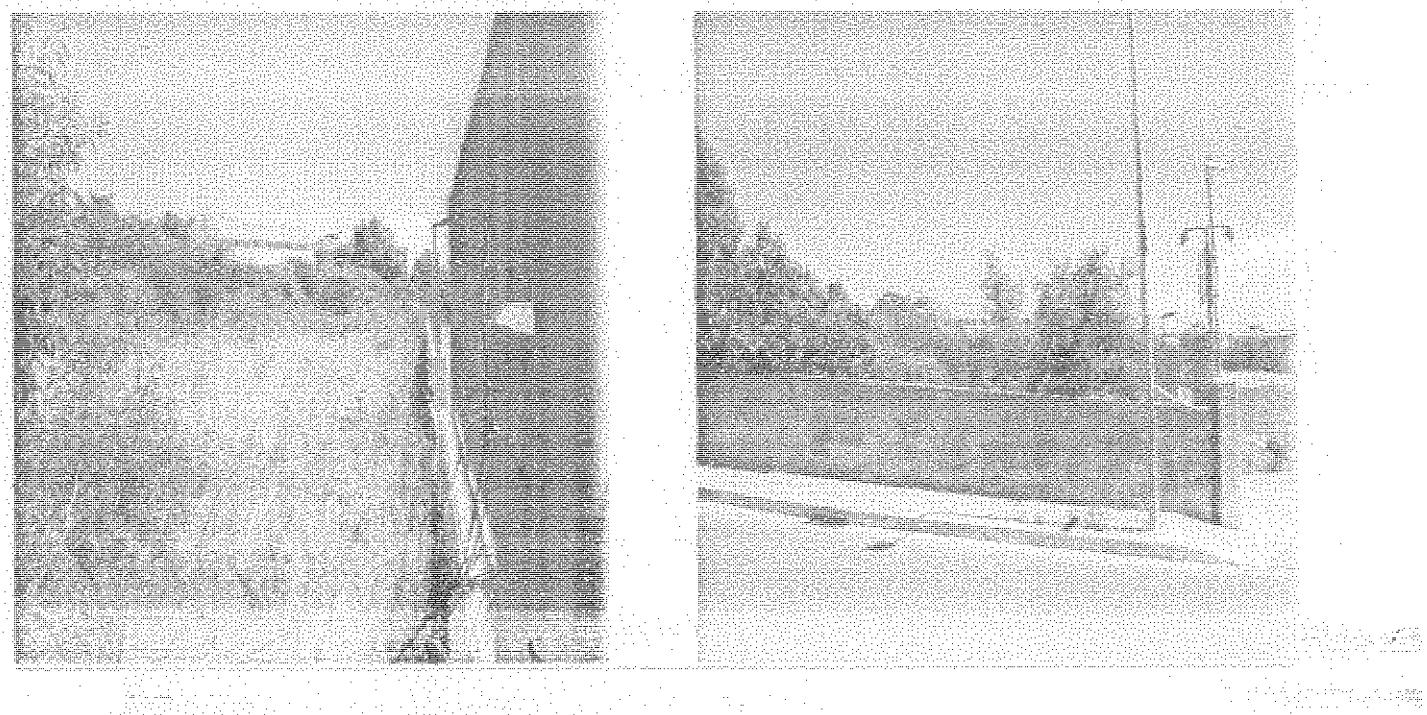
La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità, l'immobile è stato oggetto di sopraluogo in data 28/05/2013.

Successivamente è stata redatta la seguente relazione.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della stima, è ubicata in Ragusa in Via Failla ed è composta da un appezzamento di terreno dell'estensione di mq.1020 con entrostante un fabbricato rurale collabente di mq. 37,00. Il terreno allo stato attuale è infestato da vegetazione ed è privo di recinzione; il fabbricato rurale, di vetusta costruzione, è diroccato ed è rappresentato da una catasta di pietre.

Il terreno è in zona urbanizzata nel centro urbano



PROPRIETA' - DATI CATASTALI - CONFINANTI

Il terreno di che trattasi deriva dall'atto redatto dal notaio Zichichi Marcello n° 84233 di rep., fascicolo n° 6339 registrato a Ragusa il 22/09/2004 n° 100054, con il quale Nativo Eduardo cede al Comune di Ragusa gratuitamente, e come obbligo derivante dalla perequazione in ordine al rilascio di una concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato da destinare ad attività commerciale, un appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 2.480,00 di cui alla particella 942, che con successivi frazionamenti è divenuta particella 987 di mq. 1.020,00 del foglio 53 del N.C.E.U.. Entrostante alla particella 987 insiste la particella 46 di mq. 37 consistente in un fabbricato rurale diroccato e come tale collabente. Il terreno confina a nord con terreno di proprietà Opera Pia Ospedale e sanatorio Benito Mussolini e Parrocchia San Pio X con sede a Ragusa, a sud con fabbricato commerciale proprietà Nativo Eduardo, a Ovest con strada di proprietà comunale Via Failla e a Est con terreno di proprietà Parrocchia San Pio X con sede a Ragusa.

PLANIMETRIA CATASTALE

Fg. 53 P.lia 987 e 46

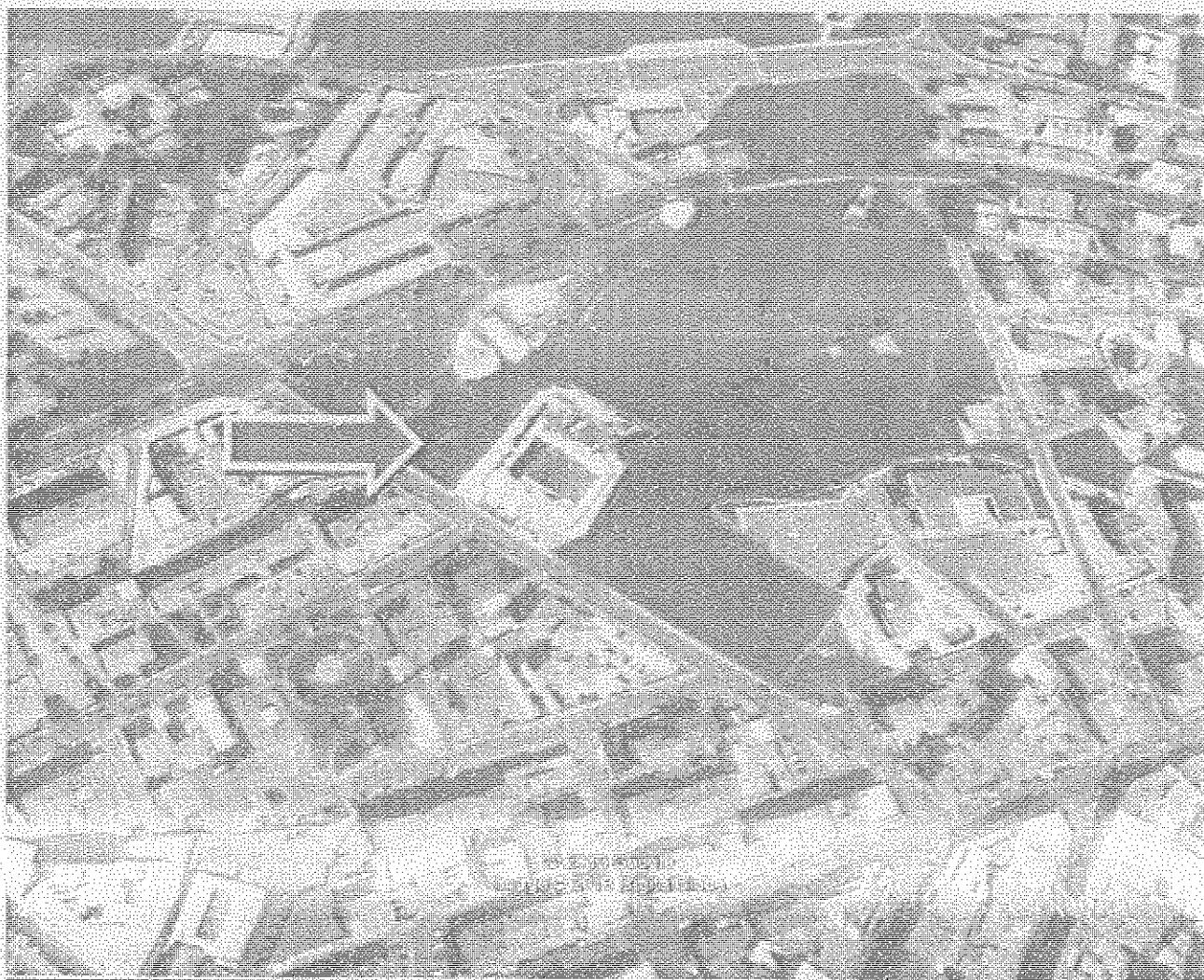


DATI URBANISTICI

Le particelle 46-987 del foglio 53 di Ragusa ricadono in area destinata ad "attività edilizia", stralciata in sede di approvazione del suddetto Decreto per essere classificate e normate in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 2 del D.L. n° 1444/68.

E' in corso di elaborazione da parte degli uffici tecnici comunali di Ragusa affinché venga assegnata la definitiva destinazione all'area in oggetto unitamente ad altre aree aventi la medesima destinazione, pertanto ad oggi l'area in esame risulta priva di specifica destinazione urbanistica in ordine ai parametri urbanistici da applicare. Alla data odierna il terreno può essere utilizzato provvisoriamente come parcheggio macchine o deposito, nell'attesa delle definitive destinazioni.

Il terreno non è interessato da vincoli del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con D.A. 1767 del 10/08/2010.



OSSERVAZIONI SUL "MONOPOLIO BILATERALE"

La particolare ubicazione del terreno in oggetto, come descritto in precedenza, limitrofa ad un'attività commerciale, fa presumere che il possibile interesse all'acquisto possa derivare soltanto dall'attuale confinante. Per quanto detto, ovvero: le peculiarità oggettive del bene, nonché l'analisi del *Regolamento per le Alienazioni* adottato dall'Amministrazione Comunale con D.C. n°19 del 17/03/2010, permetterebbe di condurre una trattativa privata diretta con il conduttore dell'area, determinano una condizione di mercato prossima al monopolio bilaterale e cioè con un unico possibile venditore (Comune di Ragusa) ed un unico possibile acquirente (l'attuale conduttore dell'attività commerciale confinante).

Da quanto sopra esposto, circa la motivazione per cui si procede alla redazione di una perizia estimativa del terreno in questione, appare chiaro che non si tratta di determinare il "valore di mercato", così come normalmente inteso, ma poiché si è in presenza di una situazione prossima al "monopolio bilaterale" non esiste il valore di mercato come definito dalla dottrina estimale (punto d'incontro di domanda ed offerta in un libero mercato).

Nel caso del monopolio bilaterale il valore è definito non dal mercato, ma dal punto d'incontro (se c'è) di domanda ed offerta, in relazione alle capacità contrattuali di venditore e compratore.

E' quindi evidente che all'estimatore è richiesta una diversa ottica valutativa: non è il valore di mercato che si deve ricercare, quanto quel valore al di sotto del quale non vi è più convenienza alla vendita o all'acquisto.

Ciò equivale a dire che il perito non deve ricercare il valore "medio" che può esprimere il mercato immobiliare, ma il valore minimo attribuibile al complesso immobiliare oltre il quale è opportuno che il venditore istituzionale non scenda.

VALUTAZIONE TERRENO

Ai fini della valutazione del terreno il rudere presente all'interno del terreno viene considerato alla stessa stregua del terreno pertanto i mq. complessivi da valutare risultano essere $1020+37=1057\text{mq}$.

Il cespote in oggetto, confinante con una attività commerciale, risulta utile per lo sviluppo stessa dell'attività ivi esercitata.

La valutazione in esame oltreché caratterizzata da una condizione di monopolio bilaterale risulta altresì condizionata da una "**complementarietà**".

Con tale caratteristica si intende sottolineare l'utilità che né trarrebbe l'attività commerciale esercitata dal confinante, dall'esistenza e dalla presenza dell'appezzamento di terreno di proprietà comunale.

Il valore del terreno risulta quindi condizionato dall'esistenza dell'attività commerciale qualora l'interessato alla vendita sia il confinante commerciante, il negozio **acquisisce, dalla presenza del terreno, maggiore ospitalità se viene utilizzato come parcheggio o maggiore visibilità se viene utilizzato come deposito, oltre ad un aumento di valore del patrimonio**.

Come anticipato, la valutazione di un bene mediante processo sintetico comparativo si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

Ciò premesso, la stima sintetico comparativa, benché agevolata dalla possibilità di ricorrere ad una pluralità di prezzi immobiliari tutti egualmente attendibili, risulta essere particolarmente complicata in ragione della necessità di adeguare tali valori alla specificità del bene stimando.

A seguito di approfondita analisi si è potuto appurare come la collocazione del cespote sfugga ad un preciso inquadramento microcatastale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla locale Agenzia del territorio (osservatorio che dettaglia maggiormente, rispetto ad altri, suddividendo i dati rilevati sul territorio in microzone), per la superficie in oggetto, propone sì una microzona specifica, ma non tratta in maniera specifica il bene oggetto della stima.

Si è ritenuto, ai fini della stima del più probabile valore di mercato, di collocare il cespote come posti auto scoperti in zona residenziale, con aggiunta di un 20% per adeguarlo alle caratteristiche commerciali intrinseche ed estrinseche.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: RAGUSA

Fascia/zona: Periferica/VIA TONIOLO - MORO - MONS. IACONO - V. VENETO - FANFULLA-COLLEONI-ST. VICINALE POZZINUNZIATA-MONTALE-GANDHI-C.DA PATRO-TONIOLO

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3,7	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L	3	4,5	L
Autorimesse	NORMALE	350	500	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	420	640	L	2,1	3,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	410	600	L	2	3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	100	140	L			
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'utilizzo dell'area come posti auto scoperti o come deposito a cielo aperto è stata considerata similare, in quanto in entrambi i casi necessita eseguire lavori per la realizzazione dell'opera consistenti: nello spianamento del terreno, pavimentazione, recinzione e un minimo di impianti tecnologici.

Si può pensare che l'acquirente possa anche suddividere l'area, in parte come parcheggio, in parte come deposito. Il borsino dell'agenzia del territorio considera lo stato di conservazione dei posti auto scoperti con la dizione normale. Per normale si intende che il bene per il quale si dà il valore di mercato è già un posteggio di auto, cioè ha tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali pavimentazione recinzione ecc..., per essere classificato posteggio vetture, nella fattispecie per potere equiparare il nostro terreno a posti auto scoperti necessita sottrarre alla media del valore di mercato il costo di costruzione, da una stima dell'ufficio tecnico e da valutazione di mercato il costo di costruzione è stato quantificato in €.85,00 al mq.

RIEPILOGANDO si ha:

$$\text{Valore medio/mq} (100,00 + 140,00) / 2 = 120,00 \text{ €/mq}$$

$$\begin{aligned} \text{valore area} &= \text{valore medio €.120,00} - \text{costo di costruzione €.85,00+maggiorazione} \\ &20\% = €.42,00 \times \text{mq.1057} = €.44.394,00 \end{aligned}$$

arrotondamento
€.44.000,00

CONCLUSIONI

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante a circa il 10%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'area in oggetto, si conferma quale valore complessivo:

Euro 44.000,00

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, fortemente caratterizzato da condizioni di monopolio bilaterale, si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.

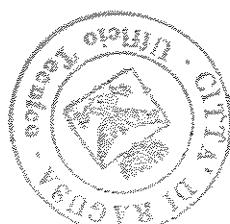
La congruità complessiva dell'operazione immobiliare si estende quindi da un valore minimo prossimo ai €.39.500,00 euro ad un valore massimo prossimo ai 48.500,00.

Come già accennato, entro tale oscillazione ogni valore contrattato potrà comunque essere ritenuto sufficientemente congruo.

Ragusa 04/06/2013

IL FUNZIONARIO TECNICO

geom. Franco Ciyello



V° IL DIRIGENTE SETTORE V

ing. Michele Scarpulla