



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 299
del 01 LUG. 2014

OGGETTO: Locazione dell'immobile di proprietà comunale sito a Ragusa in c.da Monterace

L'anno duemila quattordici il giorno uno alle ore 13,15
del mese di Luglio 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 ing. Federico Ticcitto

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dr. Giovanni Flavio Brafa Misicoro	si	
2) geom. Massimo Iannucci	si	
3) arch. Giuseppe Dimartino	si	
4) arch. Stefania Campo		si
5) dr. Stefano Martorana	si	
6) rag. Salvatore Corallo		si

Assiste il Vice Segretario Generale dott. Francesco Lumiere

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. 47663 /Sett. II del 19.06.2014

-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

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Ragusa, li 2 LUG. 2014

Certificato di immediata esecutività della delibera

- Ragusa, N.**

IL SEGRETARIO GENERALE

- Ragusa, li**

21 JUN 2014

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Maria Rosaria Scalone)

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

- ## Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

CITTA' DI RAGUSA

Por Cópia conforme da servidão

02 LUG. 2014

SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO AMMINO C.S.
(Dott.ssa Maria Helena Scalone)



Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 299 del 01 LUG. 2014

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE II

Prot n. 47663 /Sett. II del 19.08.2014

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Locazione dell'immobile di proprietà comunale sito a Ragusa in c.da Monterace

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso

Che il Comune di Ragusa è proprietario di un immobile sito in c.da Monterace, già destinato a scuola rurale, ricadente nella particella 96 del Fg. 23, superficie mq. 1.138, e che non risulta ancora riportato nel Catasto edilizio Urbano;

Che in relazione all'immobile citato, l'Associazione Ciclistica Kasmene Bike ha presentato richiesta di locazione per utilizzare l'immobile quale punto di incontro ed aggregazione per biker e appassionati;

Rilevato che poichè è possibile avviare il procedimento per l'assegnazione dei beni comunali anche a seguito di istanza di parte (art. 19 del Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare del Comune di Ragusa) lo scrivente Ufficio ha avviato la procedura per disporre l'assegnazione del bene;

Dato atto che la procedura prevede che ogni immobile oggetto di assegnazione venga corredato dalle informazioni relative all'ubicazione, identificazione catastale, destinazione d'uso e valore di stima;

Atteso che per la redazione della scheda identificativa e per la determinazione del valore di locazione dell'immobile ex scuola rurale di c.da Monterace, è stata richiesta la valutazione dei competenti U.T.C.;

Vista la perizia immobiliare estimativa, a firma del geom. Rosario Ingallinera e dell'ing. Michele Scarpulla, redatta in data 04.04.2014 e visto il nulla-osta del settore IV, a firma dell'arch. A. Barone, in data 13.5.2014;

Rilevato dalla perizia estimativa che l'immobile ex scuola rurale di c.da Monterace risulta in pessime condizioni di manutenzione e in stato di completo abbandono e pertanto necessita di diversi interventi manutentivi che sono stati quantificati in € 24.000,00;

Visto il calcolo di stima che determina in € 200,00 il canone mensile locativo;

Riscontrata l'opportunità, al fine di ottimizzare la redditività dell'immobile (art. 17 comma 2 del citato Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare del Comune di Ragusa) di disporre la cessione in locazione dell'immobile al miglior offerente (come da art. 9 comma 8 del Regolamento comunale);

Rilevato, in punto di competenza, che la procedura di assegnazione prevede che sia la Giunta a valutare e a decidere, con proprio atto, l'opportunità a cedere in locazione i beni comunali;

Dato atto che successivamente alla deliberazione di dismissione immobiliare, la procedura di vendita proseguirà secondo i criteri stabiliti dal Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare del Comune di Ragusa (pubblicazione dell'avviso e/o bando e successive operazioni di selezione, graduatoria, aggiudicazione e stipula del contratto);

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

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

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

Per i motivi in premessa esposti:

1. Cedere in locazione al miglior offerente, ai sensi dell'art. 9 comma 8 del Regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione sul patrimonio immobiliare del Comune di Ragusa, l'immobile comunale sito in c.da Monterace, di cui all'allegata relazione di stima, che forma

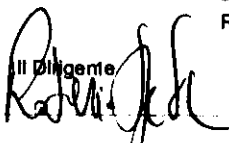
parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. Dare atto che con successivi provvedimenti il Settore II, Servizio Gestione Affari Patrimoniali, darà esecuzione alla presente deliberazione;
3. Dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

Al sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e s.m.i. e dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Ragusa II, 19.06.2014

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 etto inutile.

Ragusa II,

Il Dirigente

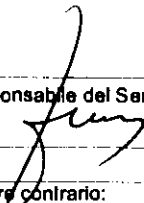
Al sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e s.m.i. e dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

L'importo della spesa di €.
Va imputata al cap.

Si esprime parere favorevole in ordine legittimità.

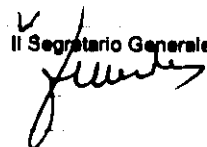
Ragusa II, 01.07.2014

Il Responsabile del Servizio Finanziario



Ragusa II, 01.07.2014

Il Segretario Generale



Motivazione dell'eventuale parere contrario:



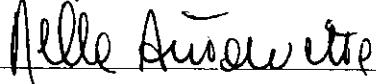
Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante:

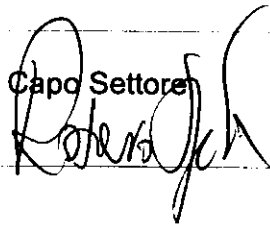
- PERIZIA STIMA SETTORE V - PROT. 27573 DEL 06.06.2014
- NULLA OSTA SETTORE IV - PROT. 37554 DEL 13.05.2014

Ragusa II,

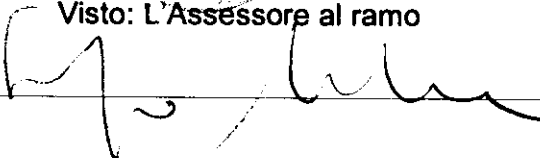
Il Responsabile del Procedimento



Il Capo Settore



Visto: L'Assessore al ramo





CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 299 del 01 LUG. 2014

SETTORE V

**Decoro urbano – Manutenzione e Gestione Infrastrutture –
Programmazione Opere Pubbliche**

P.zza San Giovanni Tel. 0932.676781

Prot. n° 27573

Ragusa, 04/04/2014

Oggetto: Parere tecnico ad istanza di locazione immobile comunale sito in c. da Monterace

Al dirigente del Settore II

5° Servizio - Gestione Patrimonio

S E D E

Si riscontra la nota n. 90006 del 18/11/2013 con la quale viene richiesto il parere tecnico per l'eventuale assegnazione dell'immobile indicato in oggetto nonché la documentazione inerente in applicazione dell'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n. 112 e della direttiva sindacale prot. 77824/II del 10/10/2013.

L'immobile di che trattasi si trova in c. da Monterace e ricade nella particella n. 96 del foglio di mappa n. A/23 per una superficie di mq 1.138 ed il fabbricato non risulta ancora riportato nel Catasto edilizio Urbano.

Il fabbricato già destinato a scuola rurale e realizzato intorno agli anni '60, risulta in stato di completo abbandono:

- L'area esterna è ricoperta da vegetazione spontanea ed alberi che rendono poco praticabile lo spazio esterno e circostante il fabbricato;
- Il fabbricato, sebbene le strutture portanti siano visivamente in buono stato di conservazione, risulta in condizioni di abbandono per gli infissi esterni divelti che lasciano entrare il vento e la pioggia, l'interno si presenta con intonaci divelti ed infissi interni in pessimo stato di conservazione;
- Gli impianti tecnologici necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria per renderli nuovamente efficienti.

E' ovvio che in una simile condizione, l'immobile non può essere dato in locazione a chicchessia, ~~perché~~ occorre prioritariamente intervenire con la manutenzione straordinaria della costruzione così da renderla

fruibile e procedere successivamente alla proposta di locazione, oppure procedere alla stima dell'intervento delle opere necessarie da eseguire per rendere l'immobile fruibile e procedere con una proposta di locazione che in cui la ditta locataria esegua a sua cura e spese le opere di manutenzione straordinaria, che potranno essere addebitate sul canone mensile/annuo per il periodo che sarà necessario per coprire l'intero capitale che verrà anticipato dall'affittuario stesso.

Premesso quanto sopra si procede al calcolo del canone mensile della locazione secondo la seguente tabella:

<u>Calcolo di stima per cessione in affitto</u>					
<i>min</i>	<i>max</i>	<i>somma</i>	<i>medio</i>	<i>superficie immobile</i>	
€ 370,00	€ 550,00	€ 920,00	€ 460,00	€ 238,00	
<i>valore immobile</i>	<i>vetustà immobile</i>	<i>valore attuale immobile</i>	<i>Bf con capitalizzazione al 3,7%</i>	<i>Redito annuo al lordo delle spese al 20%</i>	<i>reddito netto mensile</i>
€ 109.480,00	0,50	€ 54.740,00	€ 2.025,38	€ 2.430,46	€ 202,54

Dove viene assunto il valore medio al mq delle quotazioni dell'agenzia delle entrate per edifici ricadenti nel verde agricolo ed eseguita la capitalizzazione del reddito annuo applicando un tasso di rivalutazione del 3,7% a cui vanno sommate le spese stimate nella misura del 20% per ottenere il reddito annuo e quello mensile pari ad € 202,54 che si arrotonda in € 200,00.

Per quanto riguarda l'intervento di manutenzione straordinaria, da eseguire previo progetto e relativa autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei lavori, si può stimare in € 100,00 al mq per cui a fronte di una superficie complessiva di mq 238,00 si ha un importo valutabile in € 23.000,00 oltre ad € 1.000 per spese generali per un importo complessivo di € 24.000,00 che potrà essere estinto con 12 mensilità del canone sopra riportato.

Il Tecnico
(geom. R. Ingullinera)

Allegati:

foto dei luoghi

estratto di mappa

planimetria del lotto con l'ingombro dell'edificio

visura catastale

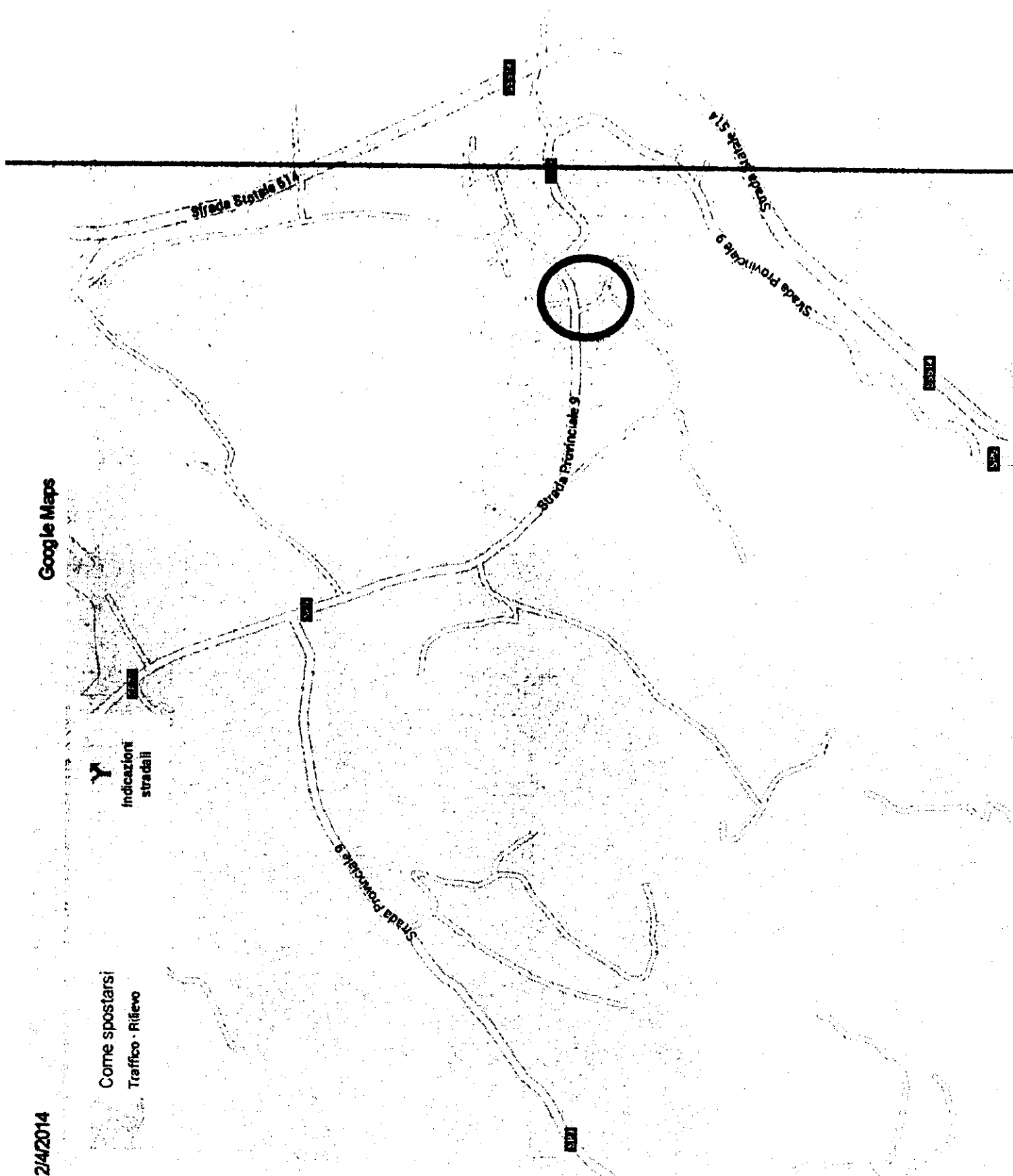
Il Dirigente
(Dott. Ing. M. Scarpulla)

2/4/2014

Come spostarsi
Traffico · Rilievo

Indicazioni
stradali

Google Maps

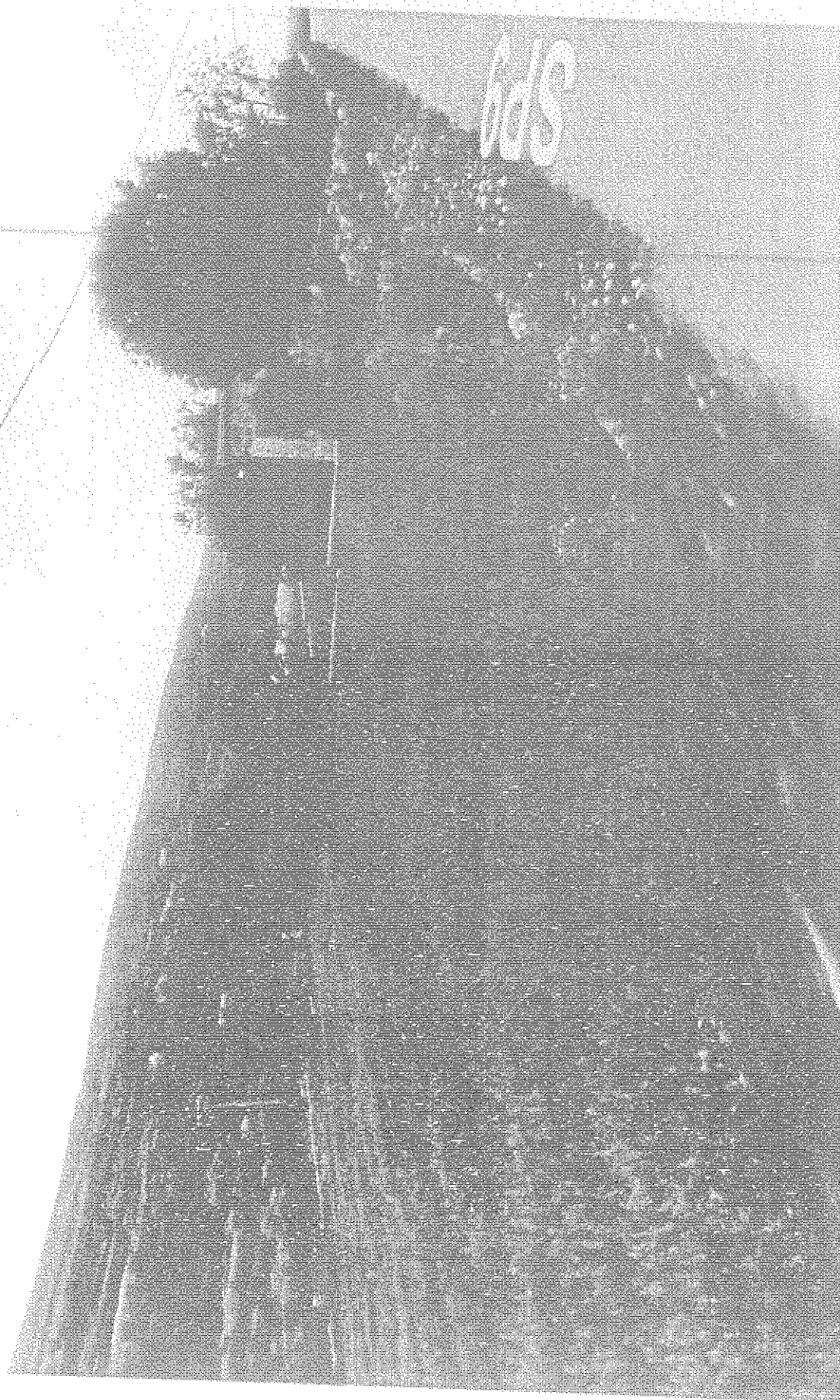


2/4/2014

Redwood National Park, California

1000000

Google Maps

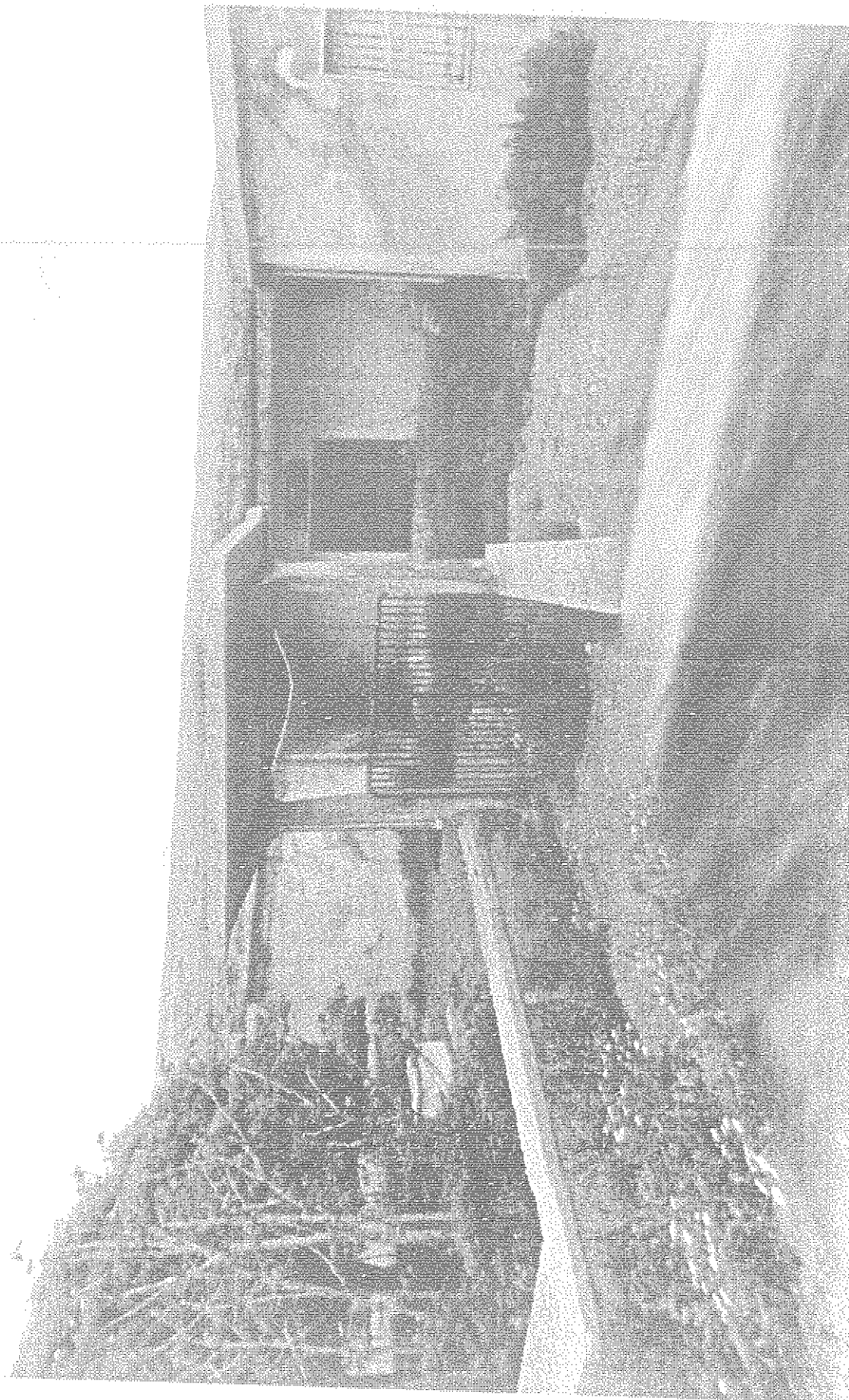


2/4/2014

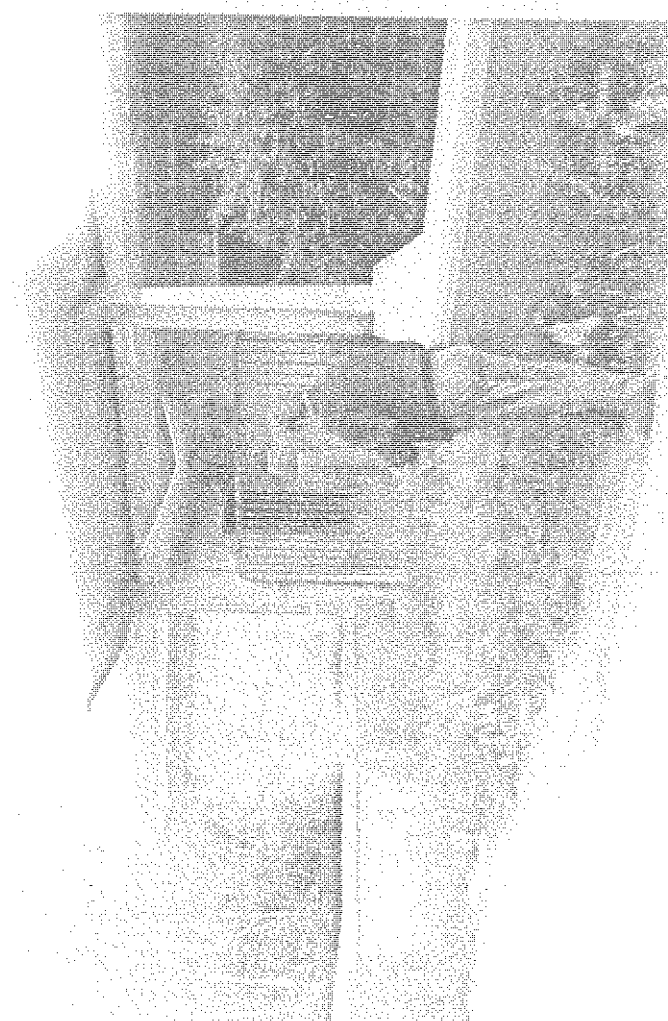
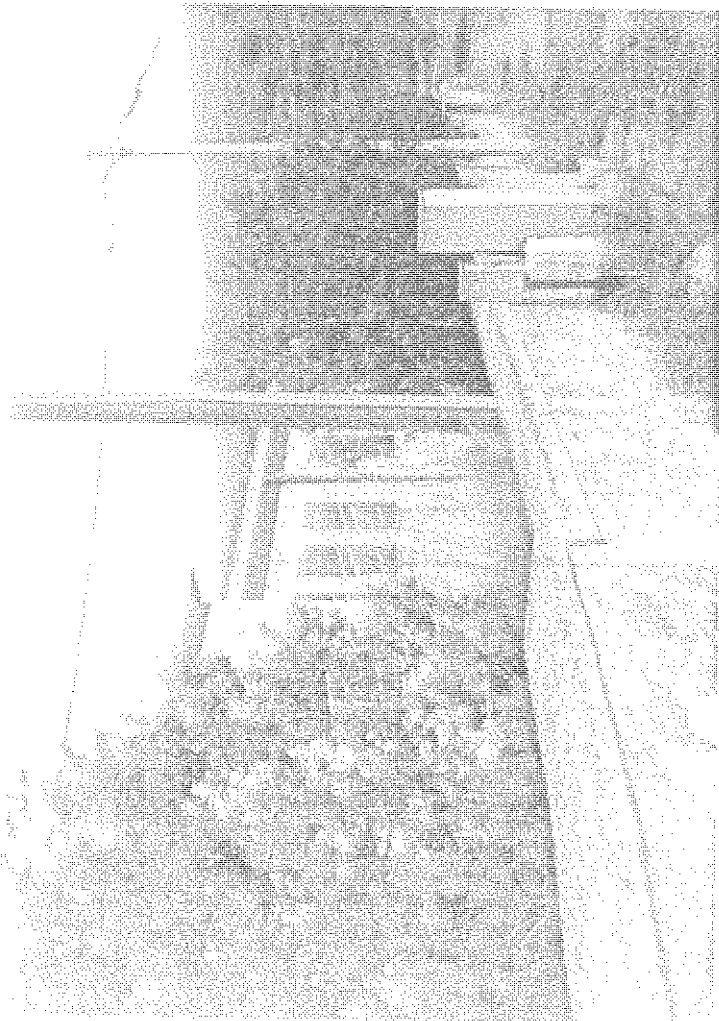
Google Maps

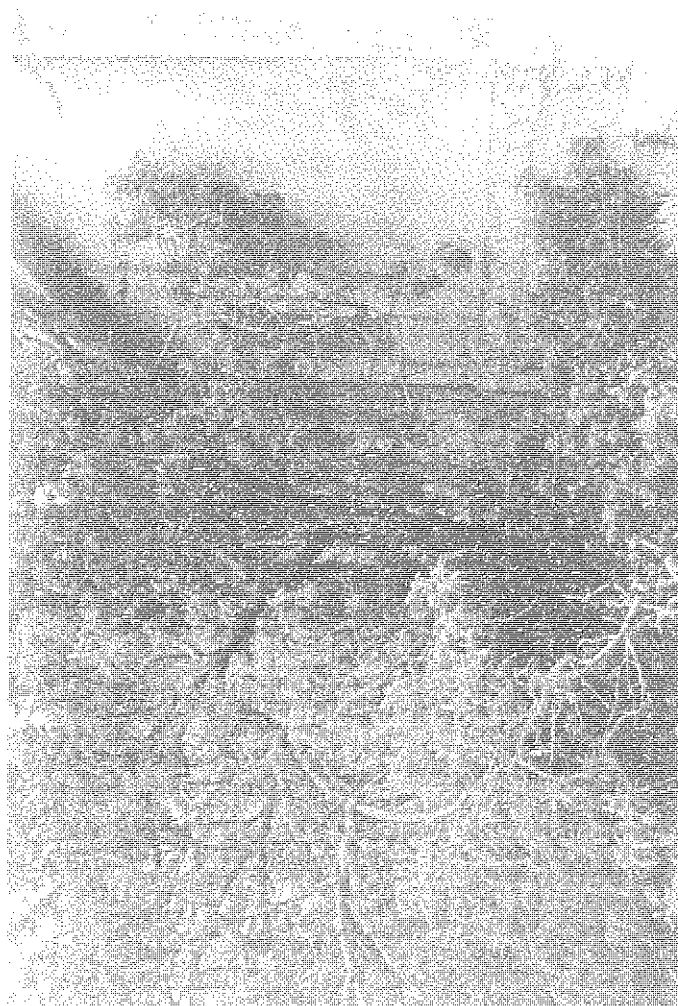
© 2014 Google. All rights reserved.

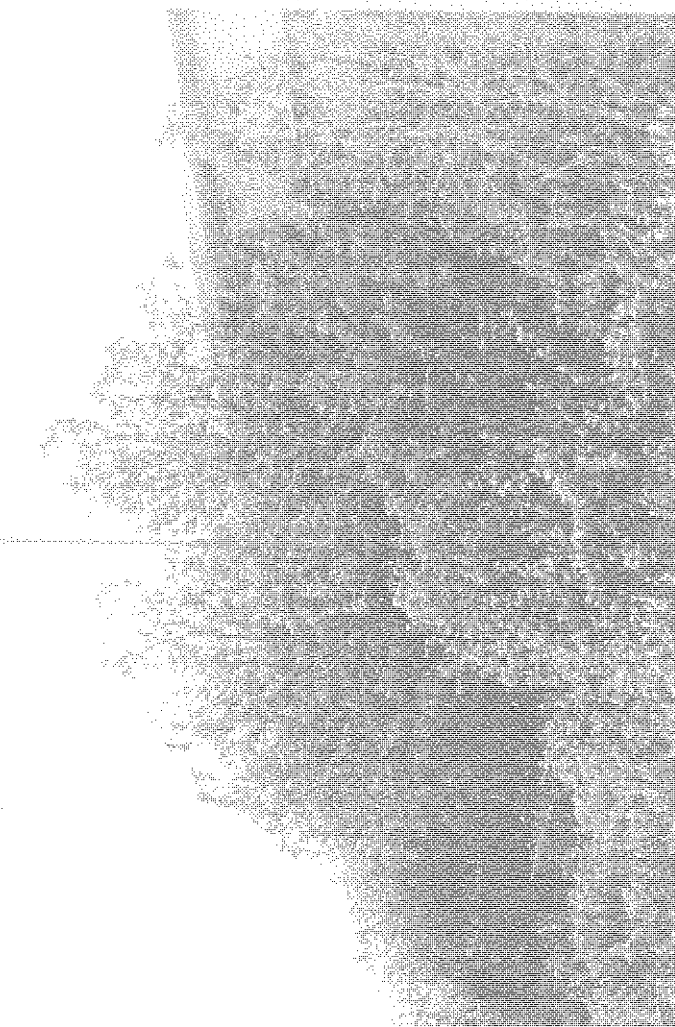
2/4/2014



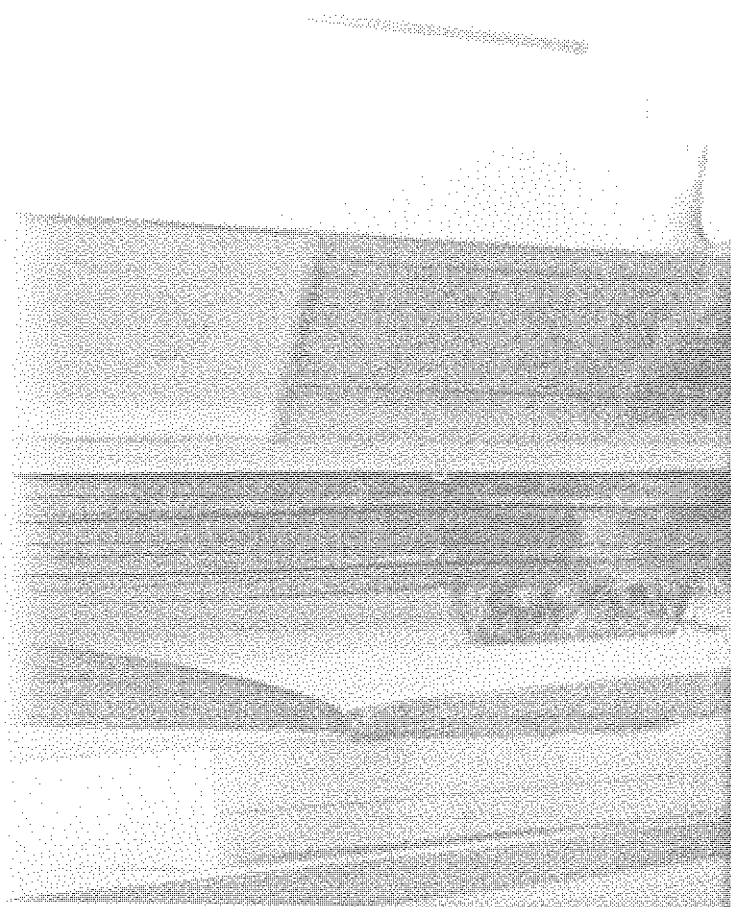












Globo

Visura per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

Dati della richiesta:	Catasto Terreni RAGUSA (sezione A) (Codice: H163) Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2014
-----------------------	--

Situazione dell' immobile

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO											
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominic. (L.)	Dominic. (E.)	Agrario (L.)	Agrario (E.)
A/23	96	-	-	Seminativo	5	0	11	38	-	2845	1.47	1138	0.59
Partita		1946											
Annotazioni		-											
Dati derivanti da		Impianto in atti dal 29/10/1985											

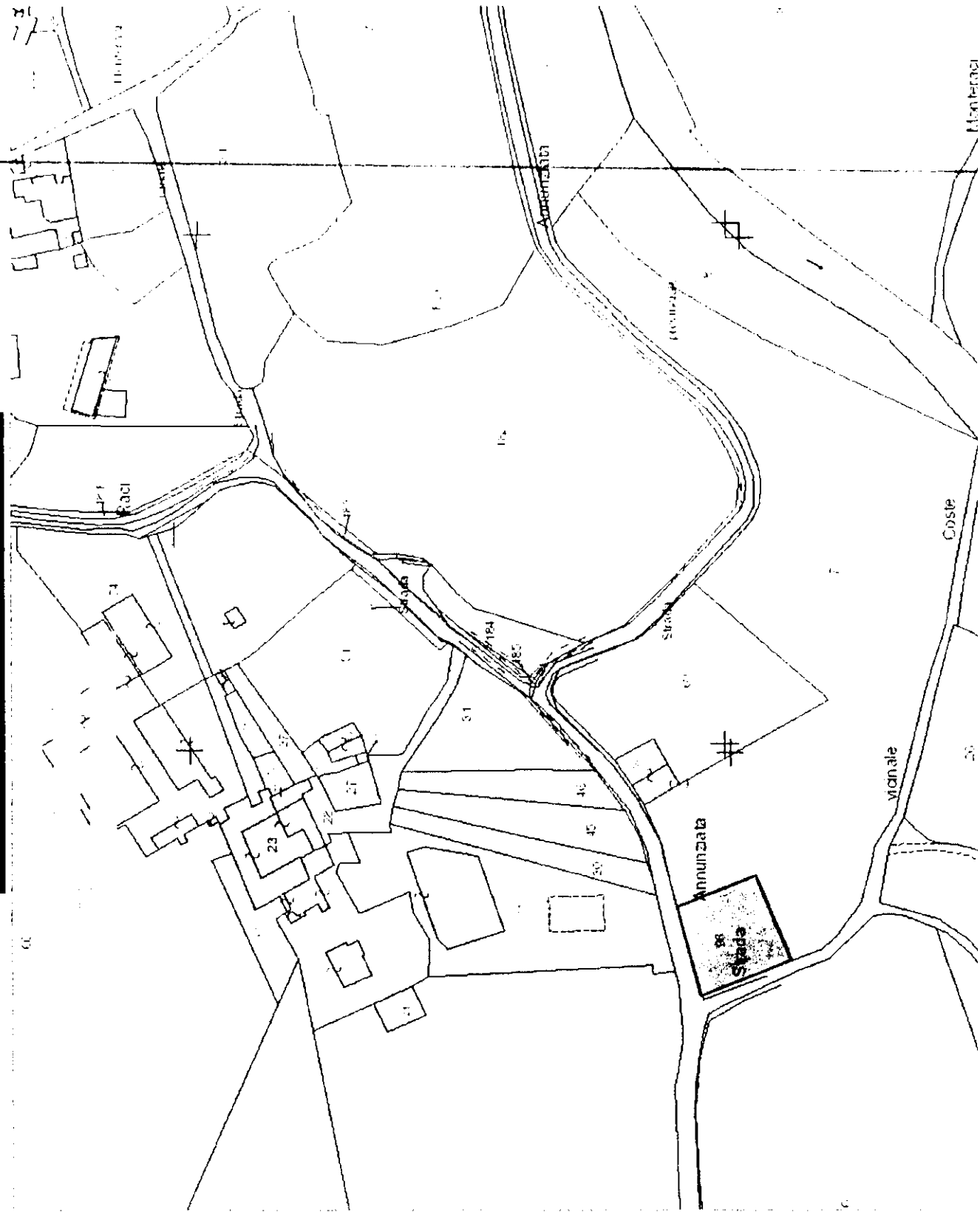
Situazione degli intestati

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI RAGUSA		Proprietà 1000/1000
Dati derivanti da	Impianto in atti dal 20/10/1985	

Barra degli strumenti



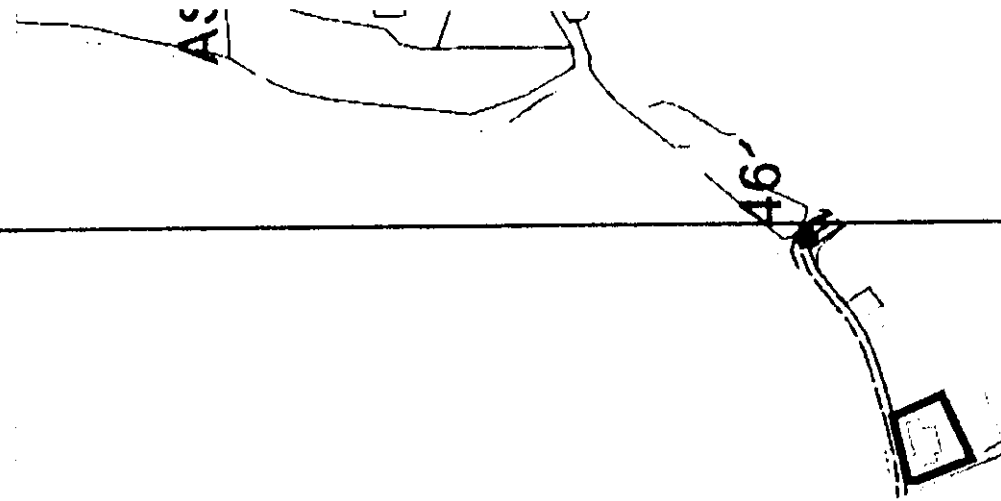
Mappe



Barra degli strumenti

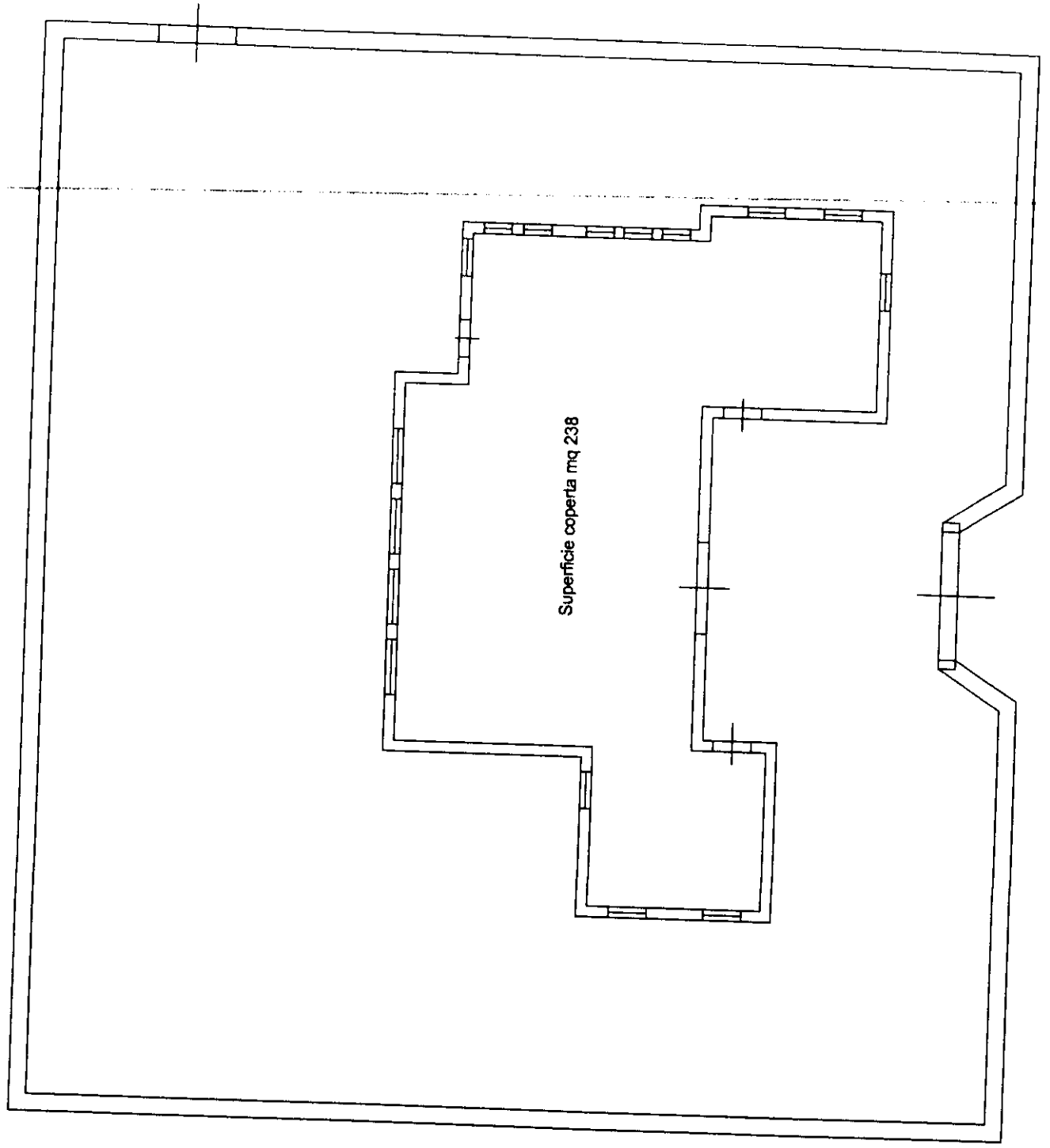


Mappa...



vincolo archeologico

vincolo Galasso da corso d'acqua





CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 34 del 01 LUG. 2014



SETTORE IV - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO - CENTRO STORICO

Servizio Pianificazione Urbanistica e Territoriale

Piazza San Giovanni - Tel. /Fax 0932 676538-676580

Dirigente.: arch Marcello Dimartino

Capo Servizio arch A.Barone - a.barone@comune.ragusa.it -

Prot. n° 37554 /IV

OGGETTO: Riscontro a nota 29011 del 19.04.2014 ufficio contratti. Ditta Meli Giuseppe.
Richiesta locazione immobile comunale.

Al Dirigente del Settore II
Sede

Si riscontra la nota in oggetto e, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole alla richiesta, di locazione. Si rappresenta che l'immobile, nonostante sia stato adibito a scuola rurale, è individuato nel PRG vigente come B2-case sparse (art. 40 delle NTA), e sottoposto a vincolo idrogeologico e di tutela 2 del Piano paesaggistico regionale della provincia di Ragusa.

Ragusa, lì 13.05.2014

D'ordine del Dirigente
Il Capo Servizio
Arch. Aurelio BARONE

