



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 quattrocento dieci 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 Riccitto
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

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
02 LUG. 2014 fino al 17 LUG. 2014 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, II

02 LUG. 2014

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE

(Dott. Giovanni)

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/è non 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

02 LUG. 2014

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Maria Rosaria Scalzone)

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 02 LUG. 2014 al 17 LUG. 2014 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 02 LUG. 2014 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 02 LUG. 2014 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 Copia conforme da servizi

02 LUG. 2014

Ragusa, II

IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO D.M.V.O. C.S.
(Dott.ssa Maria Rosaria Scalzone)

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 19.06.2014

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 a 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.49 e s.m.i. e dell'art. 49 del D. Lgs. 287/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Ragusa II, 19.06.2014


Il Dirigente

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 etto inutile.

Ragusa II,

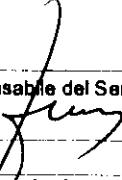
Il Dirigente

Al sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.49 e s.m.i. e dell'art. 49 del D. Lgs. 287/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

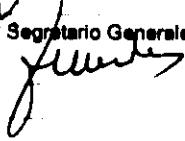
L'importo della spesa di €.
Va imputata al cap.

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:



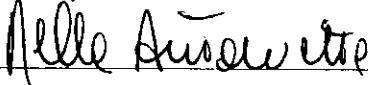
Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte integrante:

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

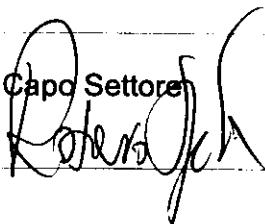
Ragusa II,

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° 289 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 redito annuo applicando un tasso di rivalutazione del 3,7% a cui vanno sommate le spese stimate nella misura del 20% per ottenere il redito 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. Ingallina)

Allegati:

foto del luogo

estratto di mappa

planimetria del lotto con l'ingombro dell'edificio

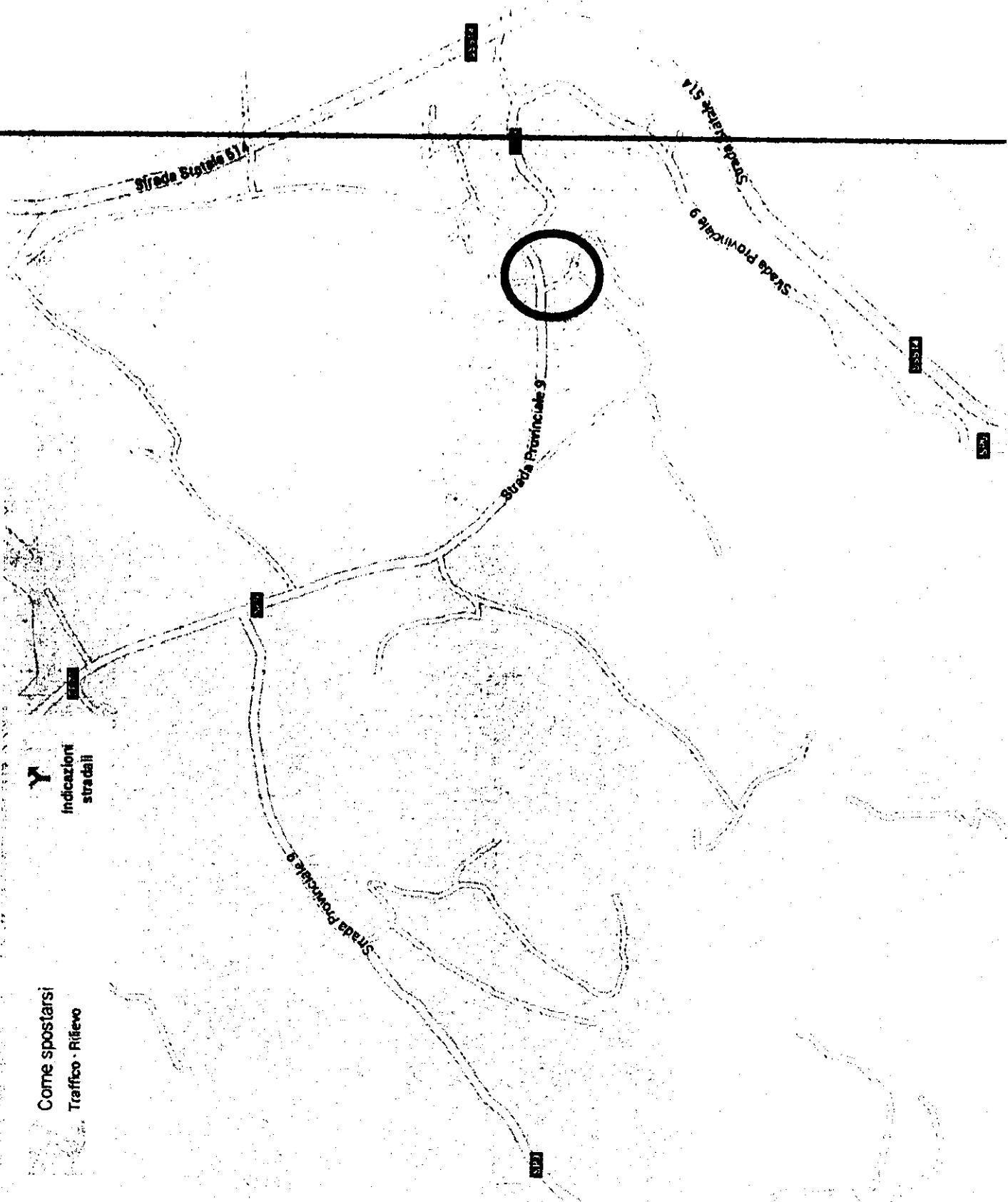
visura catastale

Il Dirigente
(Dott. Ing. M. Scarpulla)

Google Maps

Come spostarsi!
 Traffico · Riferito

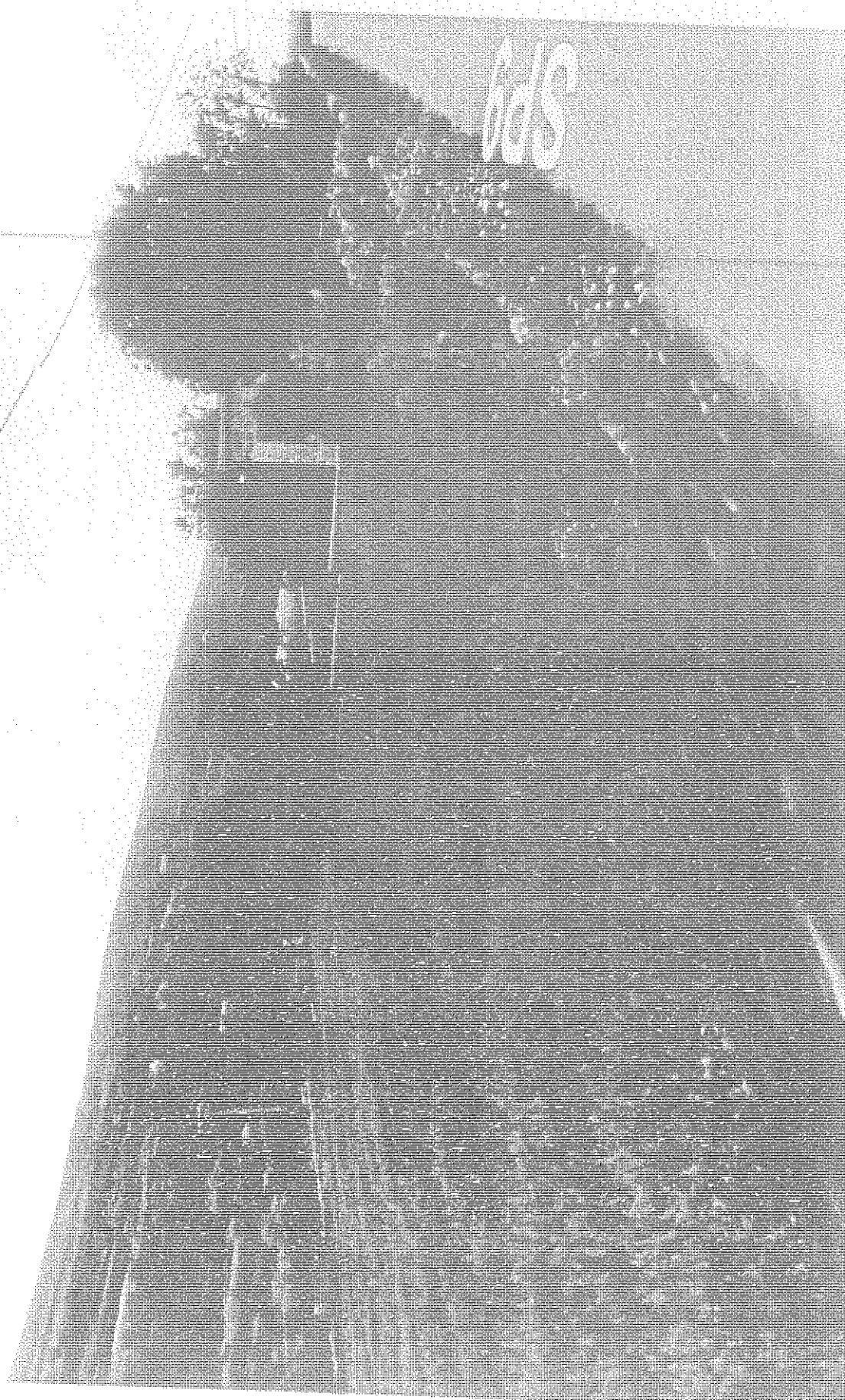
Indicazioni
 stradali



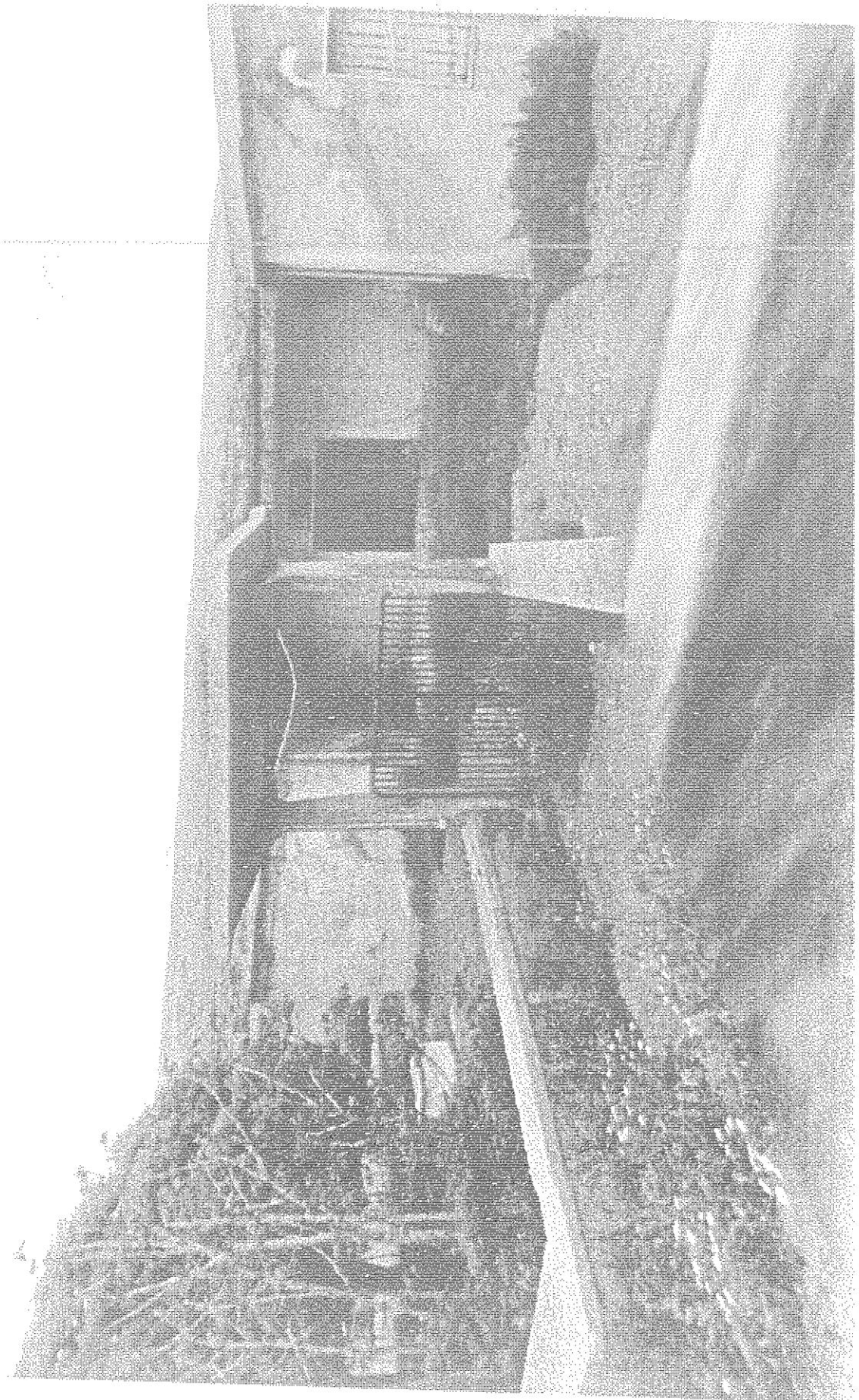
Google Maps

1000x1000
1000x1000

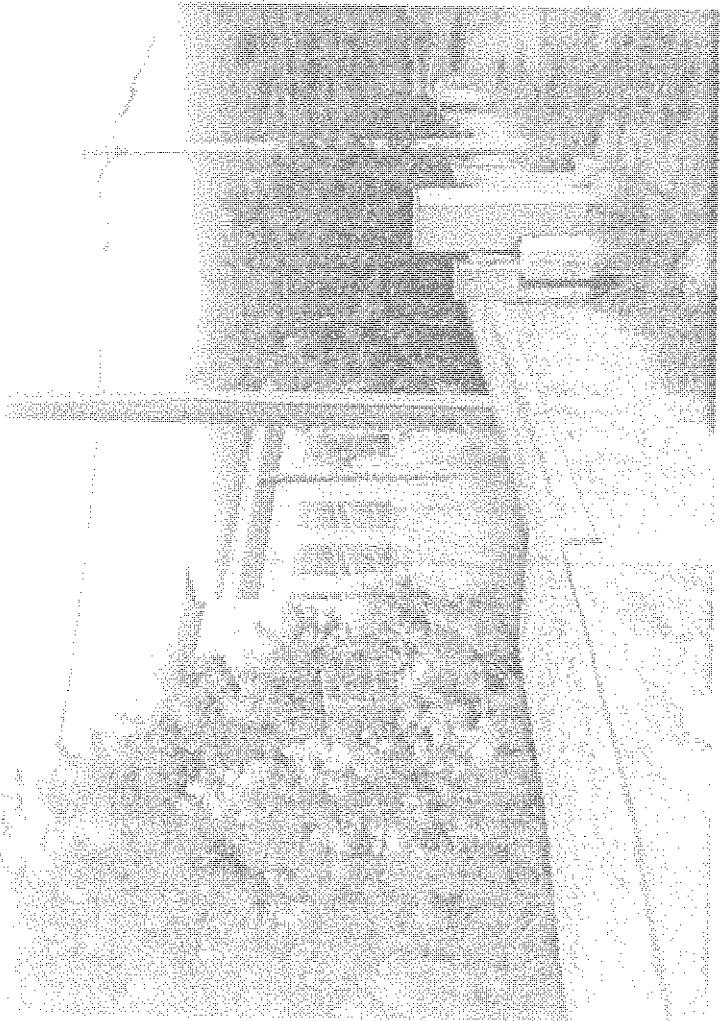
1000x1000



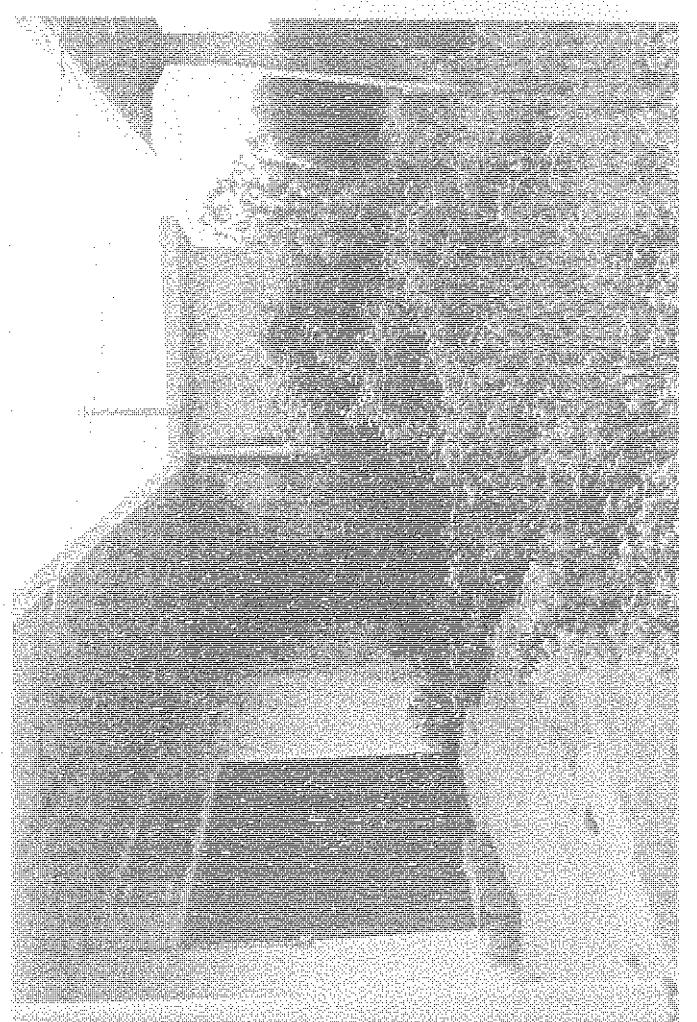
2743048



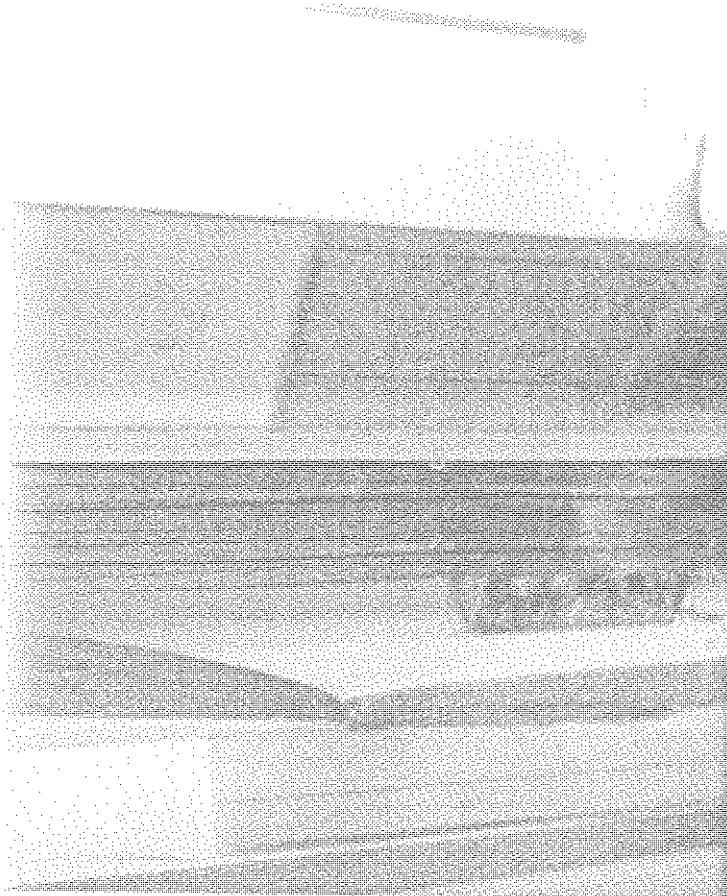












Globe

Visura per immobile

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

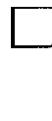
Dati della richiesta:	Catasto Terreni RAGUSA (sezione A) (Codice: H163) Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2014
-----------------------	--

Situazione dell' immobile

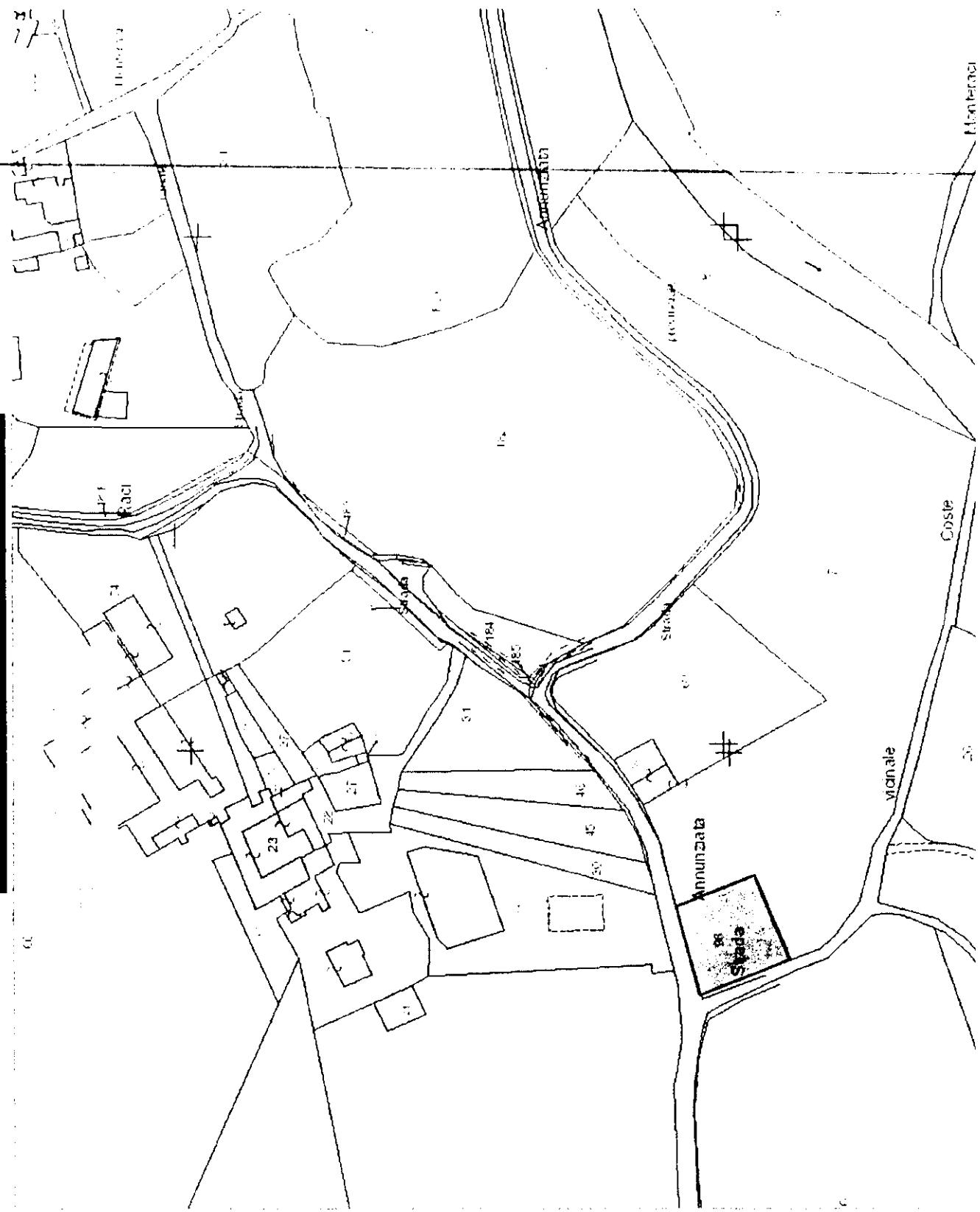
Situazione degli intestati

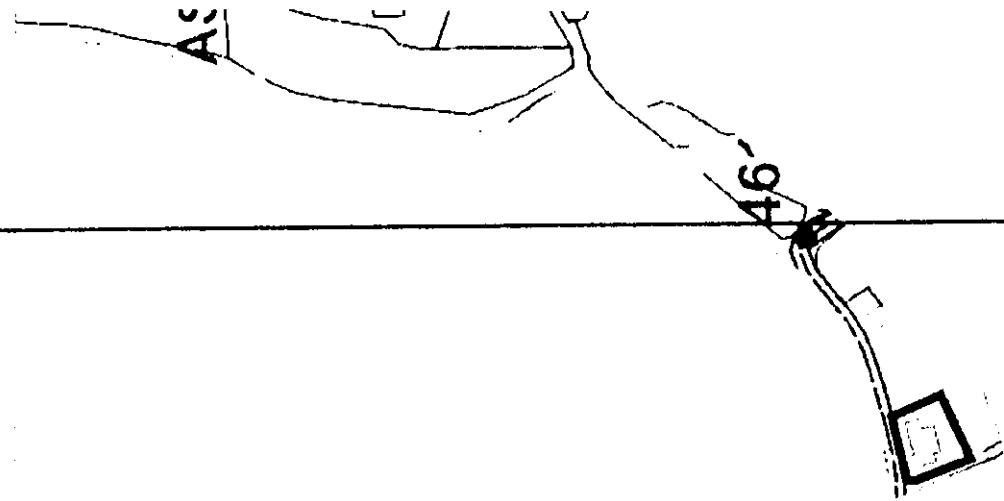
DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI RAGUSA	Proprietà 1000/1000
Dati derivanti da:	Immianto in atti dai 28/10/1085

Barra degli strumenti



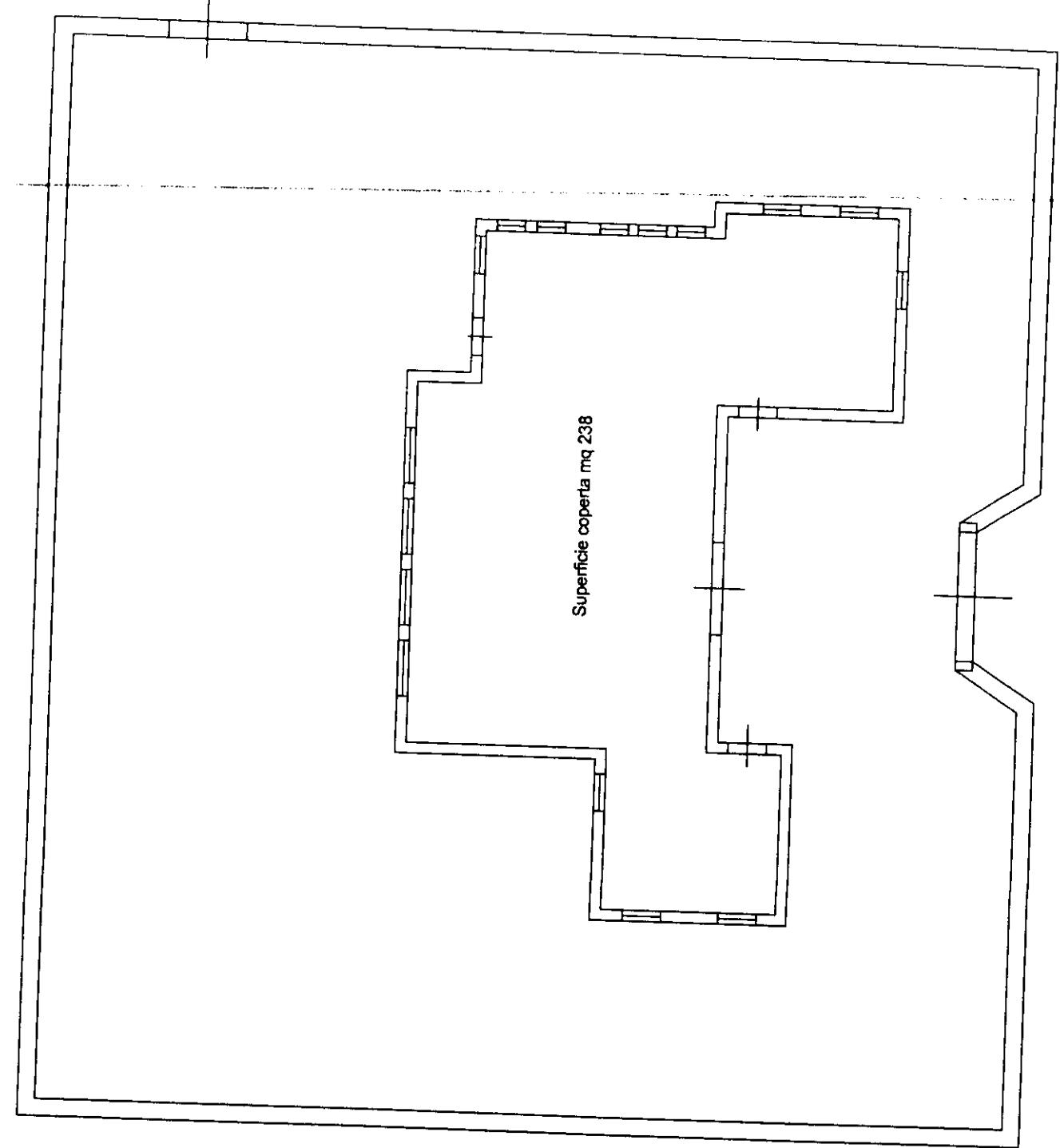
Mappe





vincolo archeologico

vincolo Galasso da corso d'acqua



Superficie coperta mq 238



CITTÁ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Consiglio Municipale
N° 11 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

Comune di Ragusa

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 a 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



Aurelio Barone