



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 346
del 05 AGO, 2014

OGGETTO: Locazione dell'immobile di proprietà comunale sito a Ragusa in via Rumor c/o area Palaminardi

L'anno duemila quattromila Il giorno cinque alle ore 14,10
del mese di Aprile 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 Piccirilli

Sono presenti i signori Assessori:

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

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scolopaci

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. 47595 /Sett. II del 18.06.2014

-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.

• Dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12, 2° comma della L.R. n° 44/91, con voti unanimi e potestà.

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 06 AGO. 2014 fino al 21 AGO. 2014 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

06 AGO. 2014

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(~~Lidia 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, li

05 AGO. 2014

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Vito V. Scalogna

☒ 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

06 AGO. 2014

IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO C.S.
(Maria Rosalia Scalone)

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 06 AGO. 2014 al 21 AGO. 2014 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

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 06 AGO. 2014 rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal

06 AGO. 2014 senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

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

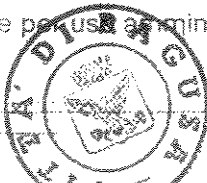
Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

CITTA' DI RAGUSA

Per Copia conforme da servire per uso amministrativo.

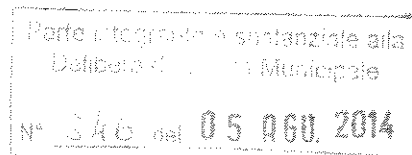
Ragusa, li 06 AGO. 2014



IL SEGRETARIO GENERALE

IL FUNZIONARIO C.S.

(Maria Rosalia Scalone)



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

II

Prot. n. 47595 /Sett. II del 18.06.2014

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Locazione dell'immobile di proprietà comunale sito a Ragusa in via Rumor c/o area Palaminardi

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 via Rumor, all'interno dell'area in cui insiste il nuovo palazzetto dello sport Palaminardi, con destinazione d'uso commerciale, composto di un piano terra di circa mq. 109, identificato al N.C.E.U. al Fg. 97 p.lla 1236;

Che l'immobile citato è stato oggetto nel corso degli anni, da parte di privati cittadini, di reiterate istanze di concessione per essere utilizzato a fini commerciali;

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione l'unità immobiliare in parola;

Rilevato che 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) e che pertanto lo scrivente Ufficio ha disposto per istruire gli atti necessari all'utilizzazione 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 sito in via Rumor c/o Palaminardi, è stata richiesta al competente U.T.C. la redazione di una perizia estimativa;

Vista la perizia immobiliare estimativa, a firma del geom. Franco Civello e dell'ing. Michele Scarpulla, redatta in data 12.06.2014, nella quale vengono evidenziati i costi degli interventi manutentivi di cui necessita l'immobile, quantificati in € 3.000,00, e viene stimato un valore di locazione pari ad € 5.730,00 annuo;

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;

Attesa la necessità di dichiarare l'immediata esecutività del provvedimento al fine di avviare le ulteriori fasi della procedura di assegnazione (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 via Rumor, all'interno dell'area in cui insiste il nuovo palazzetto dello sport Palaminardi, 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;
4. Dichiarare, per le motivazioni di cui alla parte narrativa, la presente delibera immediatamente esecutiva. *ai sensi degli artt. 15 e 12, comma 1, della L.R. n. 14/91, con nota ministeriale e potestà.*

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 li,

18/06/2014

Il Dirigente

[Signature]

Si dà atto che la rettificata 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

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 li,

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ragusa li,

07 LUG. 2014

Il Segretario Generale



[Signature]

Motivazione dell'eventuale parere contrario:



Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte Integrante:

PERIZIA DISTINCA IMMOBILE VIA RUMOR PROT. 45841/SETT. V DEL
12.06.2014

Ragusa li,

Il Responsabile del Procedimento

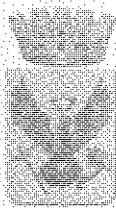
[Signature]

Il Capo Settore

[Signature]

Visto: L'Assessore al ramo

[Signature]



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

Parte integrante e sostanziale della
Delibera di Giunta Municipale
n° 346 del 05/06/2014

SETTORE V

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

P.zza San Giovanni - Tel. 0932/676560 348/7352418

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

Prot. n. 45941

Ragusa 12/06/2014

Al Settore II°
Affari patrimoniali e Contratti

**Oggetto: Stima canone di locazione per immobile di proprietà comunale sito in Via
Rumor c/o Pala Minardi.**



In riferimento alla vostra richiesta prot.45851 del 11/06/2014 relativa alla locazione dell'immobile sito in Ragusa in Via Rumor c/o Pala Minardi, da destinare ad attività commerciale, si trasmette in allegato la stima di locazione applicando la media di N. 2 parametri diversi senza tenere conto del cortile.

Il canone di locazione è stato stimato considerando il fabbricato in buone condizioni di manutenzione, di fatto il fabbricato necessita di alcuni interventi consistenti nella tinteggiatura sia interna che esterna, nella sistemazione di alcuni infissi mediante l'installazione di vetri e altri piccoli lavori, per i quali è stata stimata una spesa di circa €3.000,00 IVA compresa. Si consiglia di scomputare dal primo anno di locazione i costi relativi al ripristino dei locali, qualora adottate tale soluzione i lavori, eseguiti dalla ditta locatrice, dovranno essere seguiti da tecnici del Comune di Ragusa i quali, a fine lavori, emetteranno un verbale sull'esecuzione dei lavori.

La pratica relativa alla costruzione del fabbricato è stata seguita nel passato dal geom. Rosario Ingallinera e la destinazione del locale è per un'attività commerciale ed esattamente un bar, pertanto eventuale documentazione relative ai locali dovranno essere richieste al geometra su indicato.

Qualsiasi altro lavoro che il locatore intenda realizzare dovrà essere approvato preventivamente dall'ufficio tecnico.

IL FUNZIONARIO TECNICO

geom. Franco Civallo



II DIRIGENTE

ing. Michele 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 Rumor c/o Palaminardi**

Dati Catastali:

N.C.E.U. del Comune di: **Ragusa**
Partita n° Foglio n° **97** p.lla n° **1236**
Intestazione alla Ditta: **Comune di Ragusa**
Alla quale è pervenuto tramite

Confini:

a Est: Palaminardi
a Sud: Palaminardi
a Ovest: Palaminardi
a Nord: strada comunale

Superficie coperta: mq. **109** Piano Terra,

Altezza: ml. **2,95**

Caratteristiche strutturali e costruttive attuali dell'immobile:

- ◆ Strutture portanti verticali e orizzontali: in cemento armato intelaiate
- ◆ Rifinitura prospetti: intonaco cementizio
- ◆ Impianti presenti: idrico, fognario, elettrico, telefonico e termico
- ◆ Infissi esterni: in alluminio
- ◆ Pavimenti: in ceramica
- ◆ Rifinitura di pareti e soffitti: strato di gesso scagliola e successiva tinteggiatura

GRADO DI MANUTENZIONE ATTUALE (M):

- ☐ FABBRICATO NUOVO
☐ OTTIMO
☒ **BUONO**
☐ SUFFICIENTE
☐ MEDIOCRE

Notizie riguardanti le condizioni specifiche attuali dell'immobile:

Condizione di stabilità (S):

Struttura antisismica: SI (x) NO () (1.00)

Struttura non antisismica in condizioni:

- ☐ BUONE (0.90)
☐ SUFFICIENTI (0.70)
☐ MEDIOCRI (0.60)
☐ INSTABILI (0.50)

Relazione descrittiva della planimetria dell'immobile:

Frattasi di unità immobiliare sita a piano terra all'ingresso dello stabile sportivo Palaminardi. Si compone di un ambiente della superficie di circa mq. 109. La superficie coperta è suddivisa in un locale di circa mq.53 che può essere destinato alla vendita, in un altro locale di mq.14 che può essere destinato a laboratorio, un ripostiglio e bagni. I locali sono adeguati alla tipologia commerciale previa realizzazione dell'adeguamento degli impianti alle vigenti normative sulla sicurezza e del lavoro. I locali sono dotati di abbattimento delle barriere architettoniche.

Rifiniture ad interventi eseguiti (R):

- ☐ DI PREGIO (1.10)
☐ BUONE (1.00)
☒ SUFFICIENTI (0.90)
☐ MEDIOCRI (0.80)
☐ STATO RUSTICO (0.70)

Stato d'uso ad interventi eseguiti (SU):

- ☐ FABBRICATO NUOVO (1.00)
☐ OTTIME CONDIZIONI (0.95)
☒ BUONE CONDIZIONI (0.90) (Dal prospetto dei lavori da eseguire allegato)
☐ 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)
☐ 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)
☒ 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 particolare
- * Grado di rifinitura: buono
- * Funzionalità del complesso e dell'immobile: buona
- * Presenza di parcheggi: sì ☐ 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)

1^a STIMA con Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

(VALORI RIFERITI A LOCALI IN BUONO STATO CONSERVATIVO)

Nella stima si è utilizzato come valore di locazione del fabbricato €5 al mq. x mese. (vedi allegato)

PIANI	SUPERFICIE UTILE MQ.	REDDITO EFFETTIVO O PRESUNTO	
		UNITARIO (ANNUO) €/mq.	TOTALE €
Scantinato		€ 37,00	€ -
Piano Terra	109	€ 60,00	€ 6.540,00
1° Piano		€ 60,00	€ -
2° Piano		€ 60,00	€ -
3° Piano		€ 60,00	€ -
ONERI DIVERSI:			
tasso di reddito lordo			
		4% €	261,60
		CL1	

Canone di locazione CL1 = €. 6.801,60

2° STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE

Fabbricato

- Costo unitario di fabbricazione (CU): €/mq 1.000 (di superficie netta)

- Coefficiente di valutazione complessivo (V)

$$V = S \times R \times SU \times U \times P =$$

$$V = \begin{matrix} S & R & SU & U & P \\ 1,00 & 0,90 & 0,90 & 1,00 & 1,10 \end{matrix} = 0,89$$

- Valore Unitario (VU): $VU = CU \times V = 1.000 \times 0,89 = 891,00$ €

- Valore di costruzione (VC): $VC = VU \times Sf(\text{sup.fittizia}) = 891 \times 109 = 97.119,00$ €

- Canone annuo stimato di locazione (CL): (Saggio di capitalizzazione) $r = 4\%$

$$CL = VC \times r = 97.119,00 \times 4\% = 3.884,76$$

Oneri diversi

Imposte e tasse, manutenzione, sfritti etc. 20%

CANONE DI LOCAZIONE (CL2)

€	3.884,76
€	776,95
€	4.661,71

Canone di locazione CL2=€4.661,71

MEDIA DEI VALORI:

CANONE DI LOCAZIONE CONGRUO (CL)

CL1	€	6.801,60	
CL2	€	4.661,71	
	€	11.463,31 / 2	€ 5.731,66

CHE SI ARROTONDA A € 5.730,00

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 €. 5.730,00 annuo che, pertanto, quest'Ufficio ritiene congruo.

La definizione del prezzo di locazione, in un regime di libero mercato, è determinato da una contrattazione tra locatario e locatore, pertanto il valore di locazione stimato in €. 5.730,00 è suscettibile di variazione nell'ordine del 10% in più o in meno.

IL FUNZIONARIO TECNICO

geom. Franco Civello

IL DIRIGENTE

ing. Michele Scarpulla