



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 138
del 19 MAR, 2015

OGGETTO: Acquisizione della Chiesa di ~~Santa~~ Maria dei Miracoli di proprietà privata sita in via Avv. Giovanni Ottaviano – Ragusa Ibla

. Stipula preliminare di cessione volontaria

L'anno duemila quindici Il giorno dieciannove alle ore 13,30
del mese di marzo 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 Picotto

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) geom. Massimo Iannucci	<u>Si'</u>	
2) arch. Stefania Campo	<u>Si'</u>	
3) dr. Stefano Martorana	<u>Si'</u>	
4) rag. Salvatore Corallo		<u>Si'</u>
5) dr. Salvatore Martorana	<u>Si'</u>	
6) dr. Antonio Zanutto	<u>Si'</u>	

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scalapina

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. 22045 /Sett. IV del 18.03.2015
- 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. 15 della L.R. n.44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

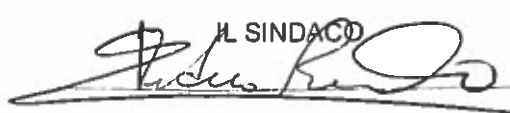
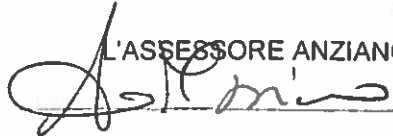

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) 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
20 MAR. 2015 fino al 04 APR. 2015 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 20 MAR. 2015

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(*Salerno 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, li _____

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. 44/91, così come sostituito con l'Art.4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li 20 MAR. 2015

☒ IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO C.S.
(*Maria Rosaria 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
20 MAR. 2015 al 04 APR. 2015
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 20 MAR. 2015 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal
20 MAR. 2015 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.

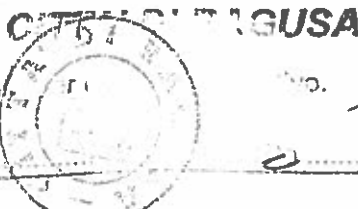
Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Per Copia conforme da serv.

20 MAR. 2015

Ragusa, li _____



IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO C.S.
(*Maria Rosaria Scalone*)

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot n. 22045/Sett. V del 18.03.2015

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: acquisizione della Chiesa di Santa Maria dei Miracoli di proprietà privata sita in via
Avv. Giovanni Ottaviano- Ragusa Ibla.

Stipula preliminare di cessione volontaria

Il sottoscritto Dr. Arch. Marcello Dimartino Dirigente del Settore IV propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione

Premesso:

- che con nota prot. n. 85925 del 10/11/2014, l'Assessore Patrimonio, metteva in evidenza che la Chiesa di Santa Maria dei Miracoli di Ragusa Ibla era stata al centro di un ampio dibattito sulla sua valorizzazione, in considerazione che la stessa fa parte degli edifici inseriti nel Piano di gestione elaborato successivamente all'inserimento nella World Heritage List dell'Unesco;
- che con la stessa nota si chiedeva una stima per l'eventuale acquisizione da parte del Comune, a valere sui fondi della "Legge su Ibla";

Ricordato che l'immobile in oggetto è ubicato in Via Avv. Giovanni Ottaviano n. 15 ed è censita al NCU al fg. 402 part. 384; la zona è inserita nel PRG adottato all'interno della perimetrazione del centro Storico e la tipologia edilizia è individuata dal PPE come "edilizia specialistica religiosa monumentale" T4;

Fatto presente che l'immobile *de quo* rappresenta una delle poche testimonianze pre-terremoto del 1693 e che lo stesso rientra tra i diciotto monumenti schedati per l'ottenimento del riconoscimento Unesco di patrimonio dell'umanità e che quindi presenta una notevole qualità architettonica e che l'interno, ad aula, si sviluppa su un unico livello per una superficie di mq. 160 oltre la parte aggettata per ulteriori mq. 20;

Che l'immobile oggi risulta fortemente degradato; tale situazione, in caso di mancato intervento, può compromettere in modo definitivo la stabilità della struttura;

L'acquisizione risulta inserita nel Piano di Spesa 2014 redatto ai sensi della Legge 61/81 e approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 85 del 18/12/2014.

Come già ribadito nella allegata relazione di stima, le premesse sopra riportate rappresentano la comprovata improrogabile e indispensabile scelta, richiesta dall'art. 1, comma 138, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, (c.d. legge di stabilità 2013), che ha introdotto i commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies all'art. 12 della legge 15 luglio 2011, n. 111, di procedere all'acquisto dell'immobile in oggetto.

Vista la stima analitica predisposta da questo Ufficio che è stata eseguita tenendo conto della differenza tra la capitalizzazione del bene prodotto dal reddito e la stima dei lavori da eseguirsi per rendere l'immobile utilizzabile, che porta ad un valore di € 253.000,00 finanziabili con i fondi della "Legge su Ibla", allegata alla presente;

Dato atto che il proprietario ha manifestato la sua volontà di addivenire alla cessione volontaria dell'immobile e che pertanto si può procedere intanto alla stipula di un preliminare di compravendita;

Ritenuto che, per le motivazioni suesposte e per l'alto valore storico-culturale ed architettonico, la chiesa debba essere acquisita urgentemente al patrimonio dell'Ente, in considerazione della indisponibilità manifestata dalla Soprintendenza ed alla luce delle attuali condizioni di degrado in cui la stessa versa che potrebbero portare alla perdita di una così importante testimonianza e memoria storica della ns comunità;

Viste l'art. 15 della L.R. n. 44/91 e ss.mm.ii.;

ad unanimità di voti favorevoli, espressi nella forme di legge,

DELIBERA

- 1) autorizzare il Dirigente del Settore ~~XI~~ alla stipula di un preliminare di cessione volontaria della la Chiesa di Santa Maria dei Miracoli di Ragusa Ibla, ubicata in Via Avv. Giovanni Ottaviano n. 15 e censita al NCU al fg. 402 part. 384, zona inserita nel PRG adottato all'interno della perimetrazione del centro Storico, con tipologia edilizia individuata dal PPE di "edilizia specialistica religiosa monumentale" T4, immobile di proprietà del sig. Salvatore Di Franco, C. F. DFR SVT 29 H 05 H163B nato a Ragusa e residente a Ragusa in Via Paolo Vetri, 7 di cui allegata perizia di stima che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) dare atto che la somma di € 253.000,00 sarà imputata all'apposito capitolo 2504 (Fondi della Legge su Ibla 61/81, piano di spesa 2014) approvato dal Consiglio Comunale con Delibera consiliare n. 85 del 18/12/2014, impegno 1688/2014
- 3) far presente che la formalizzazione del preliminare di cessione sarà effettuata tramite il Segretario Generale di questo Comune per cui si dà mandato all'ufficio contratti di predisporre tutti gli atti necessari per la stipula del relativo atto.

Parere di Regolarità Tecnica

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs.267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto. Si attesta altresì, che la deliberazione:

- ☒ comporta
☐ non comporta

Riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Ragusa,

Il Dirigente

Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs.267/2000, e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n. CAP.

Prenotazione di impegno n. CAP.

Ragusa, 18.03.2015

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Visto Contabile

Presa visione della proposta di deliberazione in oggetto.

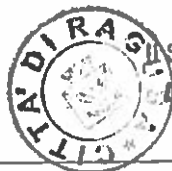
Ragusa,

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Parere di legittimità

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità.

Ragusa, 19 MAR. 2015



Segretario Generale
Dott. Vito V. Scialoja

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

☐ Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante: Relazione di stima

Ragusa,

Il Responsabile del Procedimento

Il Capo Settore

Visto l'Assessore al ramo



CITTA' DI RAGUSA

www.comune.ragusa.gov.it

SETTORE IV

Assetto e Uso del Territorio, Centro Storico, Edilizia Privata, Protezione Civile, Politiche Innovative Smart City, SUAP

Dirigente: Arch. Marcello Dimartino

P.zza San Giovanni / P.zza Pola- e-mail: m.dimartino@comune.ragusa.gov.it

Prot. n. 5864/Sett. IV del 26/01/2015

Inviato via mail a: antonietta.rella@comune.ragusa.gov.it
s.pipito@comune.ragusa.gov.it

A: Settore II - Servizio 5° - Gestione Patrimonio
SEDE

Oggetto: perizia di stima della chiesa di Santa Maria dei Miracoli di proprietà privata sita in Via Avv. Giovanni Ottaviano - Ragusa Ibla

In riferimento alla Vostra richiesta Prot. n. 85925/84 del 10/11/2014 e, richiamata la deliberazione di Giunta Municipale n. 3 del 14/01/2015, con la quale si assegnano al Settore IV le perizie e le stime di immobili siti nel centro storico, si relazione quanto segue.

Premessa

La presente stima viene effettuata ai fini dell'acquisizione da parte del Comune della Chiesa di Santa Maria dei Miracoli. Tale acquisizione viene effettuata in deroga all'art. 1, comma 138, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, (c.d. legge di stabilità 2013), che ha introdotto i commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies all'art. 12 della legge 15 luglio 2011, n. 111, in considerazione dei seguenti motivi:

Che l'immobile oggi risulta fortemente degradato; tale situazione, in caso di mancato intervento, può compromettere in modo definitivo la stabilità della struttura;

L'acquisizione risulta inserita nel Piano di Spesa 2014 redatto ai sensi della Legge 61/81 e approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 85 del 18/12/2014.

- L'immobile rientra tra i diciotto monumenti schedati per l'ottenimento del riconoscimento Unesco di patrimonio dell'umanità ottenuto il 26/06/2002;
- L'immobile oggi risulta fortemente degradato; tale situazione, in caso di mancato intervento, può compromettere in modo definitivo la stabilità della struttura con il conseguente pericolo di eliminare definitivamente parte dell'identità e della storia della città di Ragusa;
- L'acquisizione risulta inserita nel Piano di Spesa 2014 redatto ai sensi della Legge 61/81 e approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 85 del 18/12/2014.

Le premesse sopra riportate rappresentano la comprovata improrogabile e indispensabile scelta di procedere all'acquisizione della Chiesa di Santa Maria dei Miracoli, a tutela del patrimonio architettonico, culturale e dell'identità stessa della Città di Ragusa.

L'immobile in oggetto è ubicato in via avv. Giovanni Ottaviano, 15 ed è censito al nuovo catasto urbano al foglio 402 particella 384 di proprietà del sig. Salvatore Di Franco. La zona è stata inserita nel P.R.G. adottato all'interno della perimetrazione del centro storico ed è individuato nel P.P.E. del centro storico al Settore 2, isolato 269 unità edilizia n. 1. La tipologia edilizia è individuata dal P.P.E. come "edilizia specialistica religiosa monumentale" T4.

Descrizione

La zona urbana in oggetto risulta a scarsa densità residenziale, il quartiere, infatti si sviluppa a monte dell'immobile verso nord, separato da due terrazzamenti a verde. A sud, oltre la via su cui si trova l'immobile si alternano altri piccoli terrazzamenti fino al torrente Santa Domenica. Adiacente alla chiesa si trova un ristorante ristrutturato di recente.

L'edificio, realizzato intorno ai primi anni del '600, è stato destinato al culto fino quando, nel 1951, la chiesa alienò l'immobile vendendolo ad un privato da allora è stato utilizzato come magazzino e deposito. L'immobile rappresenta una delle poche testimonianze precedenti al terremoto. La sua pianta ottagonale, anche se spesso utilizzata nel periodo di realizzazione dell'immobile, è unica nelle chiese di Ragusa. La chiesa rientra tra i diciotto monumenti schedati per l'ottenimento del riconoscimento Unesco di patrimonio dell'umanità. La costruzione presenta una notevole qualità architettonica nei tre ingressi. L'ingresso centrale adibito ad ingresso, oggi murato, è ad arco a tutto sesto chiuso, in alto, da una trabeazione, gli ingressi laterali, sormontati da finestre, sono caratterizzati da una cornice con modanature e sopra una fascia crea il distacco con i soprastanti decori in pietra lavorata a forma di arco spezzato. Il retro del prospetto è cieco in quanto addossato alla roccia. La copertura è a tetto con due falde e poggia su due arconi e un muro interni.

All'interno così come dall'esterno sono visibili tutti i cantonali angolari e il cornicione, l'altare era collocato sotto una nicchia di fronte al portale. Un locale aggrottato si trova nella parete nord, sicuramente ricavato in epoca recente per ampliare il magazzino. Il pavimento interno è in gran parte in calcestruzzo, nella parte centrale rimane qualche basola in pietra pece della pavimentazione originaria.

L'interno ad aula si sviluppa su un unico livello della superficie di circa 160 mq. oltre la parte aggrottata di mq. 20.

Condizione dell'immobile

L'edificio non è mai stato oggetto di restauro. Le cattive condizioni di manutenzione sono aggravate dalla presenza di lesioni al piede della fabbrica e lesioni modeste in sommità. Non sono presenti impianti di alcun tipo.

Interventi ammessi e destinazione d'uso

Gli interventi ammessi per la tipologia dell'immobile in oggetto sono specificati nella tavola 33.2 del PPE. Con lo scopo di dare un quadro riassuntivo chiaro vengono di seguito elencati solo gli interventi non ammessi:

- Ripristino tipologico;
- Ristrutturazione edilizia parziale;
- Ristrutturazione edilizia totale;
- Interventi per accorpamenti e divisioni;
- Soprelevazione ampliamento;

Sono inoltre vietate le collocazioni di tralicci e pali per il trasporto dell'energia elettrica, per la telefonia mobile e antenne per la telefonia mobile.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Uffici privati
- Uffici pubblici
- Ricettiva
- Attrezzature private:
 - interesse comune;
 - scolastiche;
 - ricettive e ricreative.

Stima dell'immobile

Per stabilire il valore dell'immobile sopra descritto il sottoscritto eseguirà una stima analitica mediante capitalizzazione del bene prodotto dal reddito, verrà inoltre effettuata una stima dei lavori di restauro che occorre necessariamente fare per rendere l'immobile utilizzabile, la differenza tra il valore di stima e i costi di restauro il valore effettivo dell'immobile. A causa della particolarità dell'immobile e del suo valore culturale ma soprattutto per la mancanza di riferimenti simili nella zona, non può essere eseguita una stima secondo il valore di mercato.

Stima analitica:

$$V = Rpn/r$$

Rpn = reddito netto prodotto

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto prodotto (Rpn) si ottiene sottraendo dal canone di affitto annuo (Rp1 = reddito annuo lordo), percepibile dall'immobile, le spese. Tali spese, in genere comprendono varie voci: spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, spese per servizi e amministrazione, spese per sfiti ed inesigibilità, spese per assicurazione contro scoppi o incendi, spese per ammortamento, spese per imposte, tasse e contributi. Le varie voci delle spese incidono in funzione delle caratteristiche dell'immobile.

La determinazione del saggio di capitalizzazione dipende dalla situazione generale del mercato edilizio.

Lo scrivente, tenuto conto dei vari fattori suddetti e delle condizioni dei luoghi, ritiene che le spese annue ammontino a circa il 15% del canone annuo.

Tenuto conto dell'andamento del tipologia di immobile, si ritiene equo un saggio di capitalizzazione pari al 3,6%.

Il canone di affitto annuo, viste le potenziali destinazioni d'uso e l'elevato valore culturale, può essere assunto pari a circa €. 19.200,00 per cui il valore del bene che si ottiene con la stima analitica è il seguente:

$$(19.200,00 \times 0,85) / 0,036 = \text{€}. 453.333,33$$

Stima dei costi di restauro

I costi di restauro necessari per rendere l'immobile utilizzabile sono stimabili a circa €. 1.250,00 mq. tali costi comprendono la sistemazione interna, le opere di consolidamento necessarie, la fornitura e posa in opera di infissi e quant'altro occorre per l'utilizzo dell'edificio.

Considerato che la superficie dell'immobile è di circa 160,00 mq. La sua valutazione sarà pari a € 200.000,00.

Valore dell'immobile

La differenza tra la stima analitica e i costi di restauro come sopra effettuate danno il seguente valore:

$453.333,33 - 200.000,00 = \text{€. } 253.333,33$ si arrotonda a **€. 253.000,00;**

Il Dirigente del Settore IV
Arch. Marcello Dimartino

