



lerv. Determinazioni Dirigenziali
Ricevuta Sett. VII - Sett. V
Ref. Alberto
18-05-2011
Settore VII - Ufficio Amministrativo
A. M. Basso

CITTA' DI RAGUSA

Settore VII

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A annotata al registro generale in data <i>16-05-2011</i>	Oggetto: Permuta di beni immobili comunali censiti in Catasto al al foglio 83 p.alle 1471 e 1473 con aree di proprietà della Ditta “N.D. Costruzioni s.r.l.” censiti in catasto al foglio 84 p.alle 1466- 1475-1470-1477-1479-103-65 e al foglio 97 p.alle 1158-1161 e al foglio 403 p.lla 1832. <i>899</i>
N° 40 settore VII Data 04 - 05 - 2011	

DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITA' DEI FONDI

BIL 2011...

€. CAP.....*425*

A.a. DENOM. Irap.*215/44*

FUNZ.....

SERV.....

INTERV.....

IL RAGIONIERE CAPO

*L'anno 2011, il giorno quattro del mese di maggio, nell'ufficio del Settore VII il
Dirigente Arch. Ennio Torrieri ha adottato la seguente determinazione:*

Premesso:

- che il Comune di Ragusa ha in progetto una viabilità primaria per la sistemazione urbanistica dell'area individuata sul PRG vigente "D" mista commerciale, artigianale, turistico-alberghiera, sportiva privata e sociale privata (ex P11 – Parco Agricolo Urbano) delimitata dalla via La Pira, via Cartia, via Rumor;
- che la suddetta viabilità primaria ha il vantaggio non solo di delimitare i compatti di intervento per la zona sopra descritta, ma anche di offrire percorsi alternativi di collegamento tra i quartieri Nord e Sud ed i quartieri Est e Ovest della parte di città in espansione, alleggerendo il traffico sulle esistenti via LaPira, via Cartia e via Rumor;
- che per detta sistemazione sono previste:
 - 1 la realizzazione di una strada di collegamento che si diparte dalla rotatoria di via La Pira all'incrocio di via Lombardia, che permetterebbe l'attraversamento della suddetta area, da Nord a Sud, in prolungamento di via Lombardia fino a raggiungere, attraversando la via 369, il prolungamento di via Berlinguer, che è in fase di realizzazione. Per il tratto di strada tra la via La Pira e via 369, in prolungamento di via Dolomiti e area interessata, in parte è già di proprietà del Comune, individuata al foglio 83 p.lla 1472 ed in parte è di proprietà della Ditta ND Costruzioni srl individuata al Catasto Terreni foglio 83 p.lla 1466;
 - 2 la realizzazione di una strada di distribuzione interna dell'area che si diparte dalla rotatoria di via La Pira all'incrocio di via Forlanini e che attraverserà la via 369 e si congiungerà sia con il prolungamento di via Berlinguer che con il prolungamento di via Maiorana, anch'essa in fase di realizzazione fino a via Cartia. Per il tratto di strada tra la via La Pira, in prolungamento della via Forlanini e via 369 l'area interessata è in parte di proprietà del Comune, individuata al catasto terreni al foglio 84 p.lla 1456 ed in parte di proprietà della Ditta ND Costruzioni srl, individuata al Catasto Terreni al foglio 84 p.lla 1475 – 1470 – 1477 – 1479 – 103 e la p.lla 65 di mq.80 di cui la Ditta è proprietaria in ragione di 1/3 indiviso.
 - 3 la realizzazione di una strada in prolungamento di via Anfuso, che in parte è di proprietà del Comune, sarà realizzata a cura e spese delle Ditta e Cooperative che hanno presentato i piani attuativi prospicienti il suddetto prolungamento ed in parte, per l'ultimo tratto che permette lo sbocco su via Cartia, ricade in area di proprietà della Ditta N.D. Costruzioni srl, individuata al catasto terreni al foglio 97 p.lla 1158 e 1161;
- che la realizzazione ed il completamento delle viabilità sopra descritte rivestono un interesse di pubblica utilità, per quanto esplicitato in premessa;
- che per la realizzazione ed il completamento delle strade il Comune dovrebbe acquisire, tramite esproprio, le aree interessate dagli interventi;
- che il Comune di Ragusa, inoltre, ha la necessità di acquisire un'area ubicata in via del Mercato a Ragusa Ibla, in quanto ha in previsione uno spazio pubblico a completamento dei lavori in corso in via del Mercato per il rifacimento dei marciapiedi e della pubblica illuminazione;
- che detta area, individuata al Catasto Terreni foglio 403 particella 1832, è di proprietà della Ditta N.D. Costruzioni s.r.l.;
- che il comune di Ragusa è proprietario di aree, acquisite gratuitamente in virtù della perequazione applicata nella zona Dp produttiva ex P11, prospicienti la rotatoria di via La Pira, limitrofe ad altre proprietà della Ditta N.D. Costruzioni s.r.l. individuate al Catasto Terreni al foglio 83 p.lla 1471 e 1473, che non rivestono particolare interesse di pubblica utilità;
- che la Ditta "N.D. Costruzioni s.r.l." si è dichiarata interessata all'acquisizione delle suddette aree, mediante scambio, in contropartita della cessione delle aree interessate dalla realizzazione e dal completamento delle strade descritte, compresa l'area ubicata in via del Mercato a Ragusa Ibla;

- che pertanto, allo scopo di ottenere la rapida realizzazione delle opere pubbliche citate e la razionale utilizzazione delle rispettive proprietà, si rende opportuno effettuare, mediante apposita convenzione, una redistribuzione delle aree interessate;

- che la Ditta ha presentato uno schema di convenzione nella quale sono definite le aree di ridistribuzione e precisamente:

1 - La cessione da parte della la Ditta "N.D.Costruzioni s.r.l." a favore del Comune di Ragusa che le acquisisce:

1a) - delle aree oggetto delle opere viarie in prolungamento di via Lombardia individuate al Catasto

Terreni di Ragusa al foglio di mappa 83 con le particelle:

- 1475 di mq 940
- 1470 di mq 1.350
- 1477 di mq 10
- 1479 di mq 35
- 103 di mq 120
- 65 di mq 80 per 1/3 indiviso

1b) - delle aree oggetto delle opere viarie in prolungamento di via Forlanini individuate al Catasto

Terreni di Ragusa al foglio di mappa 83 con la particella:

- 1466 di mq 2.235

1c) - delle aree oggetto delle opere viarie in prolungamento della via Anfuso individuate al Catasto

Terreni di Ragusa al foglio di mappa 97 con le particelle:

- 1158 di mq 2.065
- 1161 di mq 380

1d) - dell'area ubicata a Ragusa Ibla individuata al Catasto Terreni di Ragusa al foglio di mappa

403 con la particella:

- 1832 di mq 100

Per un totale di mq 7.215 + 100.

2 - La dismissione delle aree da parte del Comune di Ragusa a favore della Ditta "N.D.Costruzioni s.r.l.", che le acquisisce:

2a) - dei due appezzamenti di terreno di proprietà del Comune che non rivestono particolare interesse di pubblica utilità prospicienti la via La Pira, ubicata a destra e a sinistra del citato prolungamento della via Forlanini individuati al Catasto Terreni di Ragusa al foglio di mappa 83 con le particelle:

- 1471 di mq 5.695
- 1473 di mq 4.720

Per un totale di mq. 10.415.

Le suddette aree nel vigente PRG del Comune di Ragusa risultano ricadere in parte in zona "D", area mista commerciale, artigianale, turistico alberghiera, sportiva privata e sociale privata (quelle riportate nel Catasto Terreni al foglio di mappa 83 ed al foglio di mappa 97) ed in parte ad area destinata a viabilità (quelle riportate nel Catasto Terreni al foglio di mappa 403) e non rientrano fra quelle indicate nel "Catasto delle aree percorse dal fuoco", istituito dal suddetto Comune in data 3 ottobre 2007;

- che il Comune di Ragusa, con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 17 marzo 2010, ha adottato il regolamento delle alienazioni e degli atti di disposizione del proprio patrimonio immobiliare in forza del quale:

- gli immobili facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile possono essere alienati solo qualora non risultino più in possesso delle caratteristiche che li

contraddistinguono come tali ed entrino così a far parte del patrimonio disponibile (art. 4, 2° comma);

- la delibera di alienazione comporta anche la sdeemanializzazione o la declassificazione del bene e spetta alla Giunta Comunale (art. 4, 3° e 5° comma);
- che l'art. 10, 1° comma, lettera C del suddetto regolamento prevede la verifica della congruità del valore dei beni oggetto di acquisizione o di scambio tramite Determina Dirigenziale;
- che con delibera di Giunta Municipale n.153 del 19/04/2011 ha deliberato al punto 2 di procedere all'acquisizione della proprietà delle aree destinate alla realizzazione delle opere viarie descritte in premessa, che rivestono l'interesse di pubblica utilità individuate al Catasto Terreni di Ragusa al foglio 83 p.lle 1475 – 1470 – 1477 – 1479 – 103 – 65 – 1466, compreso il lotto ubicato in via del Mercato a Ragusa Ibla foglio 403 p.la 1832, per una superficie globale di 7.315 mq, mediante lo scambio con cespiti immobiliari di proprietà comunale aventi una superficie globale di 10.415 mq foglio 83 p.lle 1471 – 1473, da acquisire dalla "ND Costruzioni s.r.l.", salvo conguaglio da stabilire a seguito di stima che sarà effettuata dall'Ufficio e che a differenza dei primi non rivestono interesse di pubblica utilità;

Considerato:

- che le superfici da permutare, ricadenti nella stessa zomna omogenea hanno un valore unitario uguale;
- che nella permuta, sulla stessa zona omogenea, si evidenzia una differenza di 3.200 mq a favore della Ditta ND Costruzioni s.r.l.:

Aree cedute dal Comune ed acquisita dalla "N.D.Costruzioni s.r.l.": 10.415 mq

Aree ceduta dalla "N.D.Costruzioni s.r.l." ed acquisite dal Comune: 7.215 mq

Differenza 3.200 mq

- che il valore dei 3.200 mq dovrà essere compensato, salvo conguaglio, dal valore del lotto edificabile di 100 mq ubicato in via del Mercato a Ragusa Ibla;
- che per valutare l'eventuale conguaglio bisogna determinare sia il valore delle aree oggetto di permuta ricadenti nella stessa zona omogenea sia il valore dell'area ubicata in via del Mercato a Ragusa Ibla;

Ritenuto:

- che il valore delle aree da permutare, che consentono l'utilizzazione edificatoria a scopo produttivo, è di Euro 16,00 al mq. (tale valutazione è stata effettuata basandosi sui valori dichiarati in atti registrati di trasferimenti di terreni sulla stessa zona omogenea:

- rif. Atto Notaio Demostene del 14/03/2007 reg.to a Vittoria il 27/03/2007 al n.489 con valore dichiarato di € 13,73 al mq;
 - rif. Atto Notaio Livia del 27/03/2007 reg.to a Ragusa il 03/04/2007 al n.790, con valore dichiarato di € 16,00 al mq, che costituisce parametro di valutazione idoneo ed applicabile anche al terreno in esame, che presenta identiche caratteristiche;
 - rif. Atto Notaio Ottaviano del 15/07/2004 reg.to a Ragusa il 21/07/2004 al n.1541, con valore dichiarato di € 21,90 al mq, sebbene in presenza di progetto approvato per la realizzazione di immobile da adibire a supermercato).
- che il valore dell'area ubicata in via del Mercato è di € 400,00 al mq, come risulta dalla perizia di stima redatta dal Settore VIII – Centri Storici e Verde Pubblico del Comune di Ragusa a firma del Funzionario Geom. G.Bagliari e del Dirigente Arch. Colosi;
 - che l'area ubicata in via del Mercato, individuata al Catasto Terreni di Ragusa al foglio 403 p.la 1832 per una superficie di 100 mq. Risulta avere una superficie reale di 119,07 mq, come risulta dalla stessa perizia di stima;

- che il Valore di mercato della differenza di superficie a favore della ND Costruzioni s.r.l. tra le aree cedute dal Comune alla ND Costruzioni s.r.l. e le aree cedute dalla ND Costruzioni s.r.l. al Comune è globalmente di:

$$3.200 \text{ mq} \times € 16,00 = € 51.200,00;$$

- che il Valore di mercato dell'area ubicata in via del Mercato da cedere al Comune dalla ND Costruzioni s.r.l. è globalmente di:

$$119,07 \text{ mq} \times € 400,00 = € 47.628,00$$

Alla luce di quanto Considerato e Ritenuto si può ragionevolmente stabilire che il conguaglio a favore del Comune è di:

$$€ 51.200,00 - € 47.628,00 = € 3.572,00$$

ed in cifra tonda: € 3.600,00

Considerato che la Ditta ha dato il suo accordo per il suddetto conguaglio;

Vista la Delibera di C.C. n.19 del 17 marzo 2010;

Vista la Delibera di G.M. n.153 del 19/04/2011;

Visto l'art. 47, comma 1, lett.G, dello Statuto di questo Comune pubblicato sulla G.U.R.S. n.26 del 22.05.1993;

Visto l'art. 53 del regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi comunali;

DETERMINA

1. che i cespiti immobiliari di proprietà della Ditta ND Costruzioni s.r.l. individuati al Catasto Terreni di Ragusa foglio 83 p.lle 1466 - 1475 - 1470 - 1477 - 1479 - 103 - 65 e al foglio 97 p.lle 1158 e 1161 per una superficie totale di 7215 mq. e i cespiti immobiliari di proprietà del Comune individuati al Catasto Terreni di Ragusa al foglio 83 p.lle 1471 e 1473 per una superficie totale di 10.415 mq, hanno uguale valore unitario di € 16,00 al mq ;
2. che, per la permuta, la differenza di superficie di 3.200 mq a favore della ND Costruzioni s.r.l. è valutata : $3.200 \text{ mq} \times € 16,00 = € 51.200,00$;
3. che la cessione a favore del Comune da parte della Ditta ND Costruzioni s.r.l. dell'area ubicata in via del Mercato a Ragusa Ibla individuata al Catasto Terreni di Ragusa al foglio 403 p.lla 1832 per una superficie reale di 119,07 mq è valutata : $119,07 \text{ mq} \times € 400,00 = € 47.628,00$;
4. che la differenza di valore delle aree da permutare risulta essere pari a € 3.572,00 ed in cifra tonda a € 3.600,00;
5. che la permuta, pertanto, risulta congrua con un conguaglio di € 3.600,00 a favore del Comune da corrispondere dalla Ditta ND Costruzioni s.r.l. al momento della stipula dell'atto di permuta. *Acc. 215/11 cap 625*

Ragusa li, 04 - 05 - 2011

Il Dirigente
(Arch. Ennio Torrieri)

Visto:
Il Dirigente del I. Settore il Segretario Generale
Ragusa li

Per pronta visione:
Il Presidente di Consiglio il Sindaco
Ragusa li

SETTORE FINANZA E CONTABILITÀ

Visto per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151, 4° comma del TUEL.

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA



RAGUSA 9/05/2011....

- Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio, per la durata di giorni sette, copia della suestessa determinazione dirigenziale, e di averne trasmesso copia al Segretario Generale.

Addi. 1.9.MAG. 2011



IL MESSO COMUNALE

IL MESSO NOTIFICATORE
(Licitra Giovanni)

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del suindicato periodo di pubblicazione e cioè dal 1.9.MAG. 2011 / 2.6.MAG. 2011

Addi. 2.7.MAG. 2011



IL MESSO COMUNALE