



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

4° Dip. 3° U.D. Valorizzazione Patrimonio Immobiliare

U.O. Patrimonio Beni Immobili

Rep. Gen.le N. 172 del 7/02/12

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 03/P DEL 17.01.2012

OGGETTO: Concessione alla ditta Salvatore Geraci di una fascia di terreno di circa 180 mq. part. 982 fg.181 del comune di Messina.

IL DIRIGENTE DEL 4° DIPARTIMENTO - 3° U.D.

PREMESSO CHE: Questa Prov. Reg.le deve gestire il proprio patrimonio immobiliare anche con atti di concessione a favore di privati che ne fanno richiesta, in seguito ad accertamenti tecnici dietro pagamento di un canone concessorio ;

CHE: con nota pervenuta a quest ' Ente in data 27/03/2008 e introitata al prot. gen. N° 10136 , il Sig. Salvatore Geraci nato a Messina il 01/07/1952 ed ivi residente in Villaggio S. Stefano Briga C. Barna ha chiesto in concessione una fascia di terreno di circa 180 mq facente parte della part. 982 del fg. di mappa n° 181 del comune di Messina, nell'ambito del "piano di lottizzazione approvato dal comune di Messina con delibera n° 218/c del 28/11/1990 e con concessione edilizia n.13570 del 08/08/1996 convenz. N. 27267 racc. 4441 del 29/07/1992 del notaio G. Vicari. Presentando un progetto di utilizzo dell'area di che trattasi;

CHE: con nota protocollo n° 907 del 04/04/2011 il dirigente del 4° Dip. 1° UD comunicava il proprio nulla osta alla concessione dell'area in questione;

CHE: Vista la Relazione Tecnica del 12/04/2012;

RITENUTO: opportuno procedere a una concessione della suddetta area;

VISTO: il Regolamento per la gestione ed alienazione degli immobili di proprietà dell'Ente;

VISTO: lo Statuto Provinciale;

VISTA: la L.R. N. 48 dell' 11/12/1991 che modifica ed integra l'Ordinamento degli EE.LL. in Sicilia;

VISTA: la L.R. N. 30 del 23/12/2000;

DETERMINA

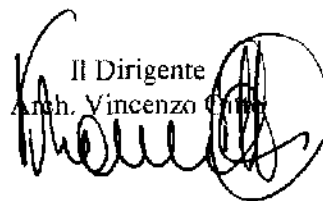
Per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono integralmente riportati per farne parte integrante e sostanziale;

CONCEDERE l'area di che trattasi alla ditta Salvatore Geraci con sede in Villaggio S. Stefano Briga C. Barna - Messina, alle condizioni dello schema di concessione che verrà stipulato

PROCEDERE: dopo l'esecutività del presente atto, che è richiamata immediata, alla stipula del relativo atto concessorio tramite scrittura privata;

TRASMETTERE la presente determinazione al Dir. del 3° Dip. 1° U.D., al 2° Dip. Sig. Ragioniere Generale, al 1° Dip. 1° U.D. per la relativa pubblicazione, al 2° Dip. Tributi Provinciali Fitti Attivi e Passivi.

ACCERTARE ED INTROITARE al Cap. 40 Fitti Reali di Fabbricati e Terreni esercizio finanziario 2012 l'importo di € 270,00 annui, quale canone concessorio dell'area in questione.

Il Dirigente
Arch. Vincenzo 

Allego: Nota prot. gen. N° 10136 del 27/03/2008
Relazione tecnica del 12/04/2012

2° DIP. 1° U.D. 7° U.O. - IMPEGNI E PAGAMENTI **ACCERTAMENTO N° 21**

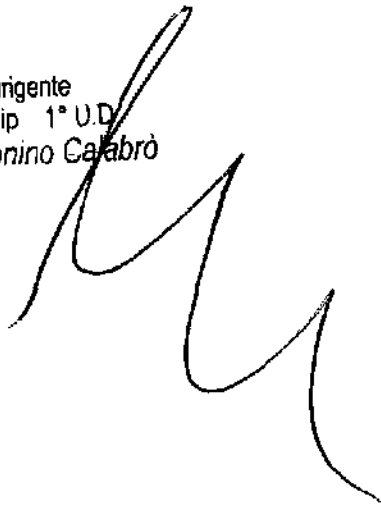
VISTO: PRESO NOTA

MESSINA, 19.01.2012

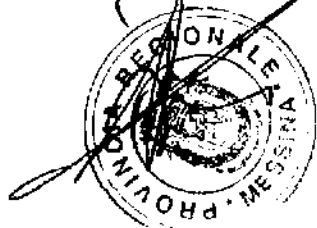
IL FORNITORE



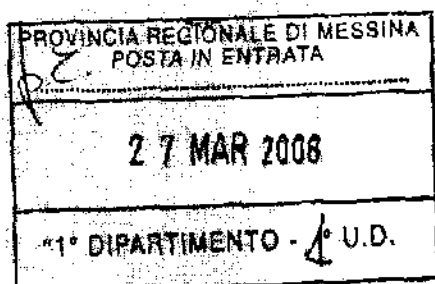
Il Dirigente
del 2° Dip. 1° U.D.
Dott. Antonino Calabrò



COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE



SALVATORE GERACI
ARCHITETTO



Spett.le PROVINCIA DI MESSINA
Ufficio PatrimONIO
Palazzo dei Leoni
Via Cavour
MESSINA

Oggetto: relitto stradale in S.Stefano Briga di Messina

Il sottoscritto arch. Salvatore Geraci, nato a Messina il 1.7.52 ed ivi residente
Villaggio S.Stefano Briga C.da Barna

premessò

- Che lo stesso è promissorio acquirente dei terreni della Fondazione "G.e V. Pollicino" siti in Messina Vill. S. Stefano Briga e S.Stefano Medio in catasto al fg.180 pp 1223- 1399 - 1400 e fg 181 pp 586 sub 1 - 585 - 1169 - 1168 - 1167 - 1166 - 984 - 983
 - che tali terreni sono ricadenti in zona edificabile e per gli stessi è stato redatto Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Messina con delibera n. 218/c del 28/11/90 e con concessione edilizia n 13570 del 8/8/96 convenz. N.27267 racc n. 4441 del 29/7/92 del notaio G.Vicari
 - che lo stesso è anche progettista e D.L. del P.di L. di cui sopra
- considerato
- che la Provincia di Messina è proprietaria di un relitto stradale di circa mq 180 in catasto al fg 181 p. 982 che collegava il ponte definito S.Stefano con torrentello San Francesco
 - che il suddetto ponte è ormai inesistente poiché crollato da tempo
 - che il suddetto relitto stradale è oggi privo di ogni funzione e tra l'altro è ubicato a cavallo di terreni di proprietà della Fondazione e quindi di impedimento ai costruendi lotti edilizi

chiede

- che la suddetta particella gli venga ceduta in vendita o in alternativa in concessione
- nelle more, di essere autorizzato - essendo in corso una variante del suddetto P di L. - ad apportare un modesto spostamento del tracciato del relitto stradale in questione senza modificare l'entità planimetrica stessa per rendere il tutto più funzionale, così come si evince dall' allegata planimetria.

Nell'attesa di un Vs positivo accoglimento porge

Messina 27. marzo 2008

Cordiali saluti

arch. Salvatore Geraci

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Salvatore Geraci'.

P.R. 10136 -

DEL - 27/03/08



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

3° DIPARTIMENTO - 2° UFFICIO DIRIGENZIALE

OGGETTO: Richiesta vendita o concessione terreno. Foglio 181 particella 982 del comune di Messina.

RICHIEDENTE : Arch. Salvatore GERACI

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione di stima ha per oggetto la determinazione del canone di locazione per la concessione di un terreno di mq. 180 di proprietà della Provincia Regionale di Messina sito in Messina e censito al N.C.T. al Foglio n. 181 particella 982

Il predetto terreno è stato chiesto in concessione o vendita dall'Arch. Salvatore GERACI con nota prot. n. 4943/p del 30/09/2010 al fine di congiungere due particelle di proprietà, ed adibirlo a parcheggio per auto o box.

Tenuto conto della nota prot. n. 907 del 04/04/2011, con la quale il dirigente del 4° Dipartimento - Viabilità - 1° Distretto ha espresso parere favorevole alla vendita o concessione della particella in oggetto, limitatamente ad una porzione di mq. 180, prescrivendone l'uso della stessa nello stato di fatto attuale nel rispetto delle vigenti Leggi, Norme e Regolamenti, senza che nella stessa vengano eseguite opere di in elevazione di qualsiasi tipo, ovvero di non alterare lo stato dei luoghi.

Calcolo del canone di locazione

Metodo A- Riferimento Legge Finanziaria 2005

Considerato che, da visura catastale, risulta per la particella in oggetto un reddito dominicale pari a €. 20,70 e che in base alla Legge finanziaria del 2005 ed ai fini dell'imposta di registro (minimum tax locazioni) il Valore catastale è pari al valore del reddito dominicale moltiplicato 112,50 ne viene:

$$\text{Valore Catastale} = \text{€ } 20,70 \times 112,50 = \text{€ } 2328,75$$

Ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10% del valore catastale dell'immobile.

$$\text{Importo minimo canone annuale di affitto} = 10 \% \text{ di € } 2328,75 = \text{€ } 232,87$$

Tale valore va ragionevolmente incrementato del 20 % per la particolare destinazione d'uso cui è finalizzata la locazione in relazione alla utilizzazione per parcheggio:

$$\text{Canone Locazione annuo} = \text{Importo minimo annuale} \times 1,20 = \text{€ } 232,87 \times 1,20 = \text{€ } 279,44$$

Metodo B- Riferimento tabelle OMI

Per quanto concerne i valori contenuti nell'OMI, è bene ricordare che essi si riferiscono a comparazioni effettuate sul libero mercato degli affitti di immobili con destinazioni d'uso particolare.

I valori rilevati nelle tabelle OMI sono i seguenti:

Comune di Messina – OMI – Anno 2010 – semestre 2

Fascia/Zona: Suburbana/TORRENTI: S. ANTONIO, S. STEFANO, RUNCI, STRADE
COMUNALI: MILI, PIANO ACQUAVENA, VIA BAGNI.

Codice di Zona : E17

Microzona catastale: n. 21

TIPOLOGIA	Valore di locazione		Valore di mercato	
	Min.	Max	Min.	Max
Box garage	€. 1,2	€. 1,7	€. 680	€. 1000

Per estrapolazione e per un confronto comparativo, con le dovute considerazioni, si applicano le suddette tabelle alla stima del canone, valutando che l'area da adibire a parcheggio all'aperto può essere considerata come valore con una quota pari al 10 % dell'equivalente area adibita a box garage al chiuso.

Ovvero viene stimato che il valore di locazione del terreno annesso all'attività commerciale è oscillante tra €. 0,12 e €. 0,17

Alla luce di quanto sopra determinato si applica il valore minimo di € 0,12 /mq x mese da applicarsi a tutta la superficie in concessione, per cui si ottiene :

DESTINAZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq.	VALORE UNITARIO DI LOCAZIONE €/mq. x mese	CANONE MENSILE Euro	CANONE ANNUO Euro
Area connessa a Negozi e/o Attività commerciali .	180	€ 0,12	€ 21,60	€ 259,20
TOTALE in c.t.				€ 259,20

Dal confronto tra gli importi di canone determinati con i metodi A e B se ne ottiene un valore medio:

METODO A €. 279,44

METODO B €. 259,20

Valore medio = $(279,44 + 259,20) / 2 = € . 269,32$

pertanto viene fissato che il valore più congruo del canone di locazione è pari a €. 269,32 , arrotondato in eccesso a €. 270,00 (euroduecentosettanta//00)

Messina li, 18.04.2011

L'Istruttore Tecnico
Geom. Gaetano ANTONAZZO

IL DIRIGENTE DEL 3° Dp – 2° U.D.

(Arch. Vincenzo Gatto)