



SEDUTA N.009/2021 DEL 08 LUGLIO 2021

**DELIBERA N.057/2021 DEL 08 LUGLIO 2021**

DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA VENDITA DI ALLOGGI SFITTI CON LA PROCEDURA DELL'ASTA PUBBLICA, CON OFFERTE IN AUMENTO, COME PREVISTA DALL' ART. 48 COMMA 6 DELLA L.R. VENETO 03 NOVEMBRE 2017 N. 39, DALL'ART. 25 DEL REGOLAMENTO N. 4 DEL 10/08/2018 E IN ATTUAZIONE DEL PIANO DI VENDITA DELL'ATER DI ROVIGO APPROVATO CON DGRV N. 1959 DEL 23/12/2019.

Presenti:

GUGLIELMO FERRARESE	Presidente
GIANFRANCO MUNARI	Consigliere
RICCARDO RUGGERO	Consigliere
LORENZO MONESI	Revisore Unico dei Conti

Assenti (Giustificati):

Premesso che:

- La L.R. Veneto 03 novembre 2017 n. 39 in materia di "conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali reca disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica, definendo le funzioni spettanti alla Regione.
- In particolare l'art. 2, comma 1, lettera j) stabilisce che la Giunta regionale autorizzi l'alienazione degli alloggi e delle relative pertinenze e definisca i criteri per il reinvestimento dei proventi nell'acquisizione o costruzione di nuovi alloggi di ERP, ovvero nel recupero e nella manutenzione straordinaria di quelli esistenti.
- L'art. 48 della citata Legge stabilisce le modalità di definizione del prezzo di vendita degli alloggi alienabili, nonché le modalità di vendita agli assegnatari.
- In particolare il comma 6 di tale articolo definisce le procedure ed il prezzo a cui mettere in vendita gli alloggi sfitti: "L'alienazione degli alloggi liberi è effettuata con la procedura dell'asta pubblica, con offerte in aumento, assumendo a base d'asta il prezzo di mercato determinato sulla base di perizia asseverata".
- In data 23 dicembre 2019, con Deliberazione n. 1959, pubblicata sul B.U.R. n. 04 del 07 Gennaio 2020, la Giunta Regionale del Veneto ha approvato, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 39/2017, la proposta presentata dall'ATER di Rovigo avente ad oggetto "Alienazione alloggi di edilizia residenziale pubblica", relativa alla vendita di n° 330 alloggi, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda con delibera n. 70 del 20/06/2019.
- In tale Deliberazione, la Giunta Regionale ha approvato la suindicata proposta subordinandola all'osservanza che, per gli alloggi liberi, l'ATER di Rovigo specifichi, nel bando d'asta pubblica,

che nel primo esperimento d'asta la partecipazione sia riservata alle persone fisiche che intendono acquistare la prima casa.

In relazione a ciò sono stati presi in esame degli immobili di proprietà dell'Ater, sfitti, inseriti nel Piano di vendita di cui sopra approvato dalla Giunta Regionale.

Alcuni dei suddetti immobili sono stati oggetto di perizia di stima per determinarne il valore di mercato che, arrotondato, costituisce base d'asta. Per altri è stato confermato l'ultimo valore con il quale essi sono già stati posti all'asta od a trattativa privata dall'Ente, in precedenti occasioni, anch'esso arrotondato.

In succinto, si tratta delle seguenti 59 unità immobiliari:

1) codice alloggio 0001 0014 1001 ADRIA – Via Bortolina, 29 – mq. 46,78	
Base D'asta € 25.400,00	
2) codice alloggio 0001 0068 1001 ADRIA – Via D. Minzoni, 26 – mq. 74,37	
Base D'asta € 28.700,00	
3) codice alloggio 0001 0249 1003 ADRIA – Via B. Buozzi, 18 – mq. 96,94	
Base D'asta € 39.900,00	
4) codice alloggio 0001 0259 1203 ADRIA – Via S. Allende, 9/C – mq. 97,35	
Base D'asta € 40.400,00	
5) codice alloggio 0002 0006 1003 ARIANO POLESINE – Via Mantovani, 33 – mq. 48,88	
Base D'asta € 23.300,00	
6) codice alloggio 0003 0010 1002 ARQUA' POLESINE – Via Madonnina, 58/2 – mq. 58,42	
Base D'asta € 24.800,00	

7) codice alloggio 0004 0013 1004 BADIA POLESINE – Via Cappuccini, 299 – mq. 60,46	
Base D'asta € 25.400,00	

8) codice alloggio 0005 0001 1003 BAGNOLO DI PO – Via Stradone Runzi, 2523/4 – mq. 63,38	
Base D'asta € 26.300,00	

9) codice alloggio 0006 0007 1001 BERGANTINO – Via XXV Aprile, 237 – mq. 105,80	
Base D'asta € 47.800,00	

10) codice alloggio 0011 0003 1004 CASTELGUGLIELMO – Via Nizza, 31 – mq. 78,52	
Base D'asta € 33.200,00	

11) codice alloggio 0017 0005 1002 CORBOLA – Via Gramsci, 89 – mq. 72,77	
Base D'asta € 29.400,00	

12) codice alloggio 0019 0003 1001 CRESPINO – Via Verdi, 3 – mq. 88,08	
Base D'asta € 39.400,00	

13) codice alloggio 0021 0004 1003 FICAROLO – Via E. Sarti, 235 – mq. 70,32	
Base D'asta € 35.700,00	

14) codice alloggio 0027 0002 1002 GIACCIANO CON BARUCHELLA – Via Contarina, 64/4 – mq. 61,75	
Base D'asta € 25.200,00	

15) codice alloggio 0027 0002 1004 GIACCIANO CON BARUCHELLA – Via Contarina, 64/3 – mq. 62,13	
Base D'asta € 24.600,00	

16) codice alloggio 0029 0013 1001 LENDINARA – Via G. Piva, 11 – mq. 100,12	
Base D'asta € 45.500,00	

17) codice alloggio 0029 0066 1003 LENDINARA – Via Santa Maria Nuova, 91/4 – mq. 65,05	
Base D'asta € 29.500,00	

18) codice alloggio 0029 0081 1004 LENDINARA – Via E. De Nicola, 1 – mq. 66,51	
Base D'asta € 31.700,00	

19) codice alloggio 0030 0001 1004 LOREO – Via XXV Aprile, 9 – mq. 68,70	
Base D'asta € 33.600,00	

20) codice alloggio 0030 0012 1002 LOREO – Via Europa, 38 – mq. 89,76	
Base D'asta € 39.400,00	

21) codice alloggio 0030 0014 1001 LOREO – Via R. Carrera, 14 – mq. 74,12	
Base D'asta € 38.700,00	

22) codice alloggio 0031 0046 1001 LUSIA – Via G. Garibaldi, 118 – mq. 70,22	
Base D'asta € 34.500,00	

23) codice alloggio 0038 0001 1003 PONTECCHIO POLESINE – Via G. Marconi, 73 – mq. 70,48	
Base D'asta € 31.300,00	

24) codice alloggio 0038 0004 1003 PONTECCHIO POLESINE– Via XXV Aprile, 466 – mq. 63,31	
Base D'asta € 24.600,00	

25) codice alloggio 0039 0015 1001 PORTO TOLLE – Via G. Matteotti, 157/1 – mq. 57,65	
Base D'asta € 31.400,00	

26) codice alloggio 0039 0207 1004 PORTO TOLLE – Via Venezia - Donzella, 9/4 – mq. 58,80	
Base D'asta € 28.400,00	

27) codice alloggio 0040 0037 1002 ROSOLINA – Vill. Norge, 52 – mq. 41,46	
Base D'asta € 29.200,00	

28) codice alloggio 0040 0062 1001 ROSOLINA – Via I. Zanini, 24/2 – mq. 74,76	
Base D'asta € 30.000,00	

29) codice alloggio 0041 0001 1106 ROVIGO – Via Puccini, 12 – mq. 80,77	
Base D'asta € 43.100,00	

30) codice alloggio 0041 0003 1005 ROVIGO – Via Volta, 16/E – mq. 42,87	
Base D'asta € 22.000,00	

31) codice alloggio 0041 0003 1006 ROVIGO – Via Volta, 16/F – mq. 58,53	
Base D'asta € 30.100,00	

32) codice alloggio 0041 0003 1008 ROVIGO – Via Volta, 16/H – mq. 42,87	
Base D'asta € € 30.900,00	

33) codice alloggio 0041 0023 1103 ROVIGO – Via N. Machiavelli, 14 – mq. 88,55	
Base D'asta € 46.600,00	

34) codice alloggio 0041 0041 1004 ROVIGO – Via A. Modigliani, 3 – mq. 41,09	
Base D'asta € 23.400,00	

35) codice alloggio 0041 0044 1002 ROVIGO – Via A. Modigliani, 27/A – mq. 56,72	
Base D'asta € 27.100,00	

36) codice alloggio 0041 0052 1002 ROVIGO – Via A. Modigliani, 52 – mq. 41,09	
Base D'asta € 22.000,00	

37) codice alloggio 0041 0072 1204 ROVIGO – Via N. Machiavelli, 3 – mq. 88,64	
Base D'asta € 34.500,00	

38) codice alloggio 0041 0073 1304 ROVIGO – Via G. Caracchio, 5 – mq. 64,15	
Base D'asta € 28.300,00	

39) codice alloggio 0041 0081 1405 ROVIGO – Via G. Degan, 23 – mq. 91,54	
Base D'asta € 29.700,00	

40) codice alloggio 0041 0087 1105 ROVIGO – Via G. Degan, 25 – mq. 75,48	
Base D'asta € 24.600,00	

41) codice alloggio 0041 0088 1208 ROVIGO – Via G. Degan, 35 – mq. 59,18	
Base D'asta € 21.400,00	

42) codice alloggio 0041 0091 1006 ROVIGO – Via G. Degan, 49 – mq. 80,01	
Base D'asta € 44.700,00	

43) codice alloggio 0041 0095 1004 ROVIGO – Via V. Alfieri, 29 – mq. 80,01	
Base D'asta € 46.600,00	

44) codice alloggio 0041 0143 1001 ROVIGO – Via G. Ghirardini, 10 – mq. 64,17	
Base D'asta € 32.400,00	

45) codice alloggio 0041 0191 1001 ROVIGO – Via T. Tasso, 5 – mq. 98,92	
Base D'asta € 48.000,00	

46) codice alloggio 0041 0392 1002 ROVIGO – Via Canova, 1/3 – mq. 65,55	
Base D'asta € 29.900,00	

47) codice alloggio 0041 0394 1001 ROVIGO – Via Canova, 17 – mq. 65,39	
Base D'asta € 26.700,00	

48) codice alloggio 0041 0396 1202 ROVIGO – Via L. Muratori, 4 – mq. 64,24	
Base D'asta € 28.700,00	

49) codice alloggio 0041 0404 1007 ROVIGO – Via G. Pascoli, 64 – mq. 78,98	
Base D'asta € 36.200,00	

50) codice alloggio 0041 0407 1002 ROVIGO – Via Peschiera, 4/2 – loc. Boara Pol. – mq. 66,89	
Base D'asta € 30.100,00	

51) codice alloggio 0041 0431 1004 ROVIGO – Via Artigianato, 8 - loc. Borsea – mq. 84,75	
Base D'asta € 36.000,00	

52) codice alloggio 0041 0438 1002 ROVIGO – Via T. Tasso, 26 – mq. 70,63	
Base D'asta € 35.100,00	

53) codice alloggio 0041 0446 1004 ROVIGO – Via G. Galilei, 40 – mq. 70,63	
Base D'asta € 31.100,00	

54) codice alloggio 0044 0003 1002 SAN MARTINO DI VENEZZE – Via Marconi, 154/B – mq. 64,88	
Base D'asta € 26.100,00	

55) codice alloggio 0044 0003 1004 SAN MARTINO DI VENEZZE – Via Marconi, 154/D – mq. 64,88	
Base D'asta € 23.300,00	

56) codice alloggio 0044 0005 1001 SAN MARTINO DI VENEZZE – Via Roma, 11 – mq. 82,72	
Base D'asta € 39.400,00	

57) codice alloggio 0046 0019 1004 TAGLIO DI PO – Via Marchi, 16/C – mq. 73,14	
Base D'asta € 30.200,00	



58) codice alloggio 0046 0020 1003 TAGLIO DI PO – Via G. Crepaldi, 27 – mq. 73,14	
Base D'asta € 30.200,00	

59) codice alloggio 0046 0051 1004 TAGLIO DI PO – Via Garibaldi, 49/C – mq. 70,84	
Base D'asta € 32.600,00	

Inoltre, a seguito di manifestazioni d'interesse da parte di privati, sono riproposti n° 7 immobili risultati non aggiudicati i nelle due precedenti Aste del 2020, consentendo la partecipazione a chiunque (persone fisiche già proprietarie di prima casa, persone giuridiche, imprese, società, ecc.). I 7 immobili sono, in succinto, qui di seguito elencati:

60) codice alloggio 0001 0242 1006 ADRIA – Via dei Bersaglieri, 2 – mq. 71,51	
Base D'asta € 28.900,00	

61) codice alloggio 0032 0001 1001 MELARA – Via Mazzini, 5 – mq. 58,47	
Base D'asta € 21.900,00	

62) codice alloggio 0041 0001 1205 ROVIGO – Via S. Pellico, 6 – mq. 74,01	
Base D'asta € 32.600,00	

63) codice alloggio 0041 0081 1105 ROVIGO – Via G. Degan, 17 – mq. 90,72	
Base D'asta € 31.500,00	

64) codice alloggio 0041 0304 1002 ROVIGO – Via Dei Mille, 372 – loc. Mardimago – mq. 53,86	
Base D'asta € 27.800,00	

65) codice alloggio 0041 0370 1001	
ROVIGO – Via Buozzi, 89 – mq. 38,67	
Base D'asta € 66.600,00	

66) codice alloggio 0041 0396 1307	
ROVIGO – Via L. Muratori, 6 – mq. 64,24	
Base D'asta € 27.900,00	

- In relazione al prezzo di aggiudicazione, va precisato che ad esso saranno aggiunte tutte le tasse inerenti la compravendita (IVA, ipotecarie e catastali). L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere, unitamente al prezzo, le spese di pubblicità (in quota proporzionale) e i diritti e i costi amministrativi d'espletamento della procedura d'asta. Oltre a ciò il medesimo acquirente resterà tenuto al pagamento delle spese tecniche di istruttoria attinenti il trasferimento di proprietà determinate in base alle Delibera del Cda n. 634/06 del 31/10/2013 e quantificate in € 1.000,00 + IVA, mentre salderà al notaio rogante, da lui stesso scelto, l'importo della prestazione professionale e le tasse sopramenzionate.
- Per procedere al trasferimento della proprietà degli alloggi agli eventuali aggiudicatari dell'asta, sarà necessario attendere la regolarizzazione, presso il Comune e l'Ufficio del Territorio, degli atti relativi ad eventuali difformità esistenti tra elaborati catastali e stato dei luoghi, causati da variazioni eseguite all'esterno e/o all'interno dell'alloggio da precedenti locatari, o alla loro demolizione, che avverrà a cura dell'ATER. In alternativa, in linea con i recenti indirizzi interpretativi statuiti dalla Corte di Cassazione con la Sentenza a Sezioni Unite del 22 marzo 2019 n. 8230, che ha delimitato con precisione i divieti di cessione di immobili abusivi per i soli casi di totale assenza (o totale difformità) della costruzione alla licenza iniziale ed ha specificato che le modifiche in corso d'opera non autorizzate con varianti ufficiali non rendono nullo l'atto, la loro regolarizzazione, dopo il rogito, potrà essere accollata all'acquirente, in virtù di accordo inseribile nell'atto medesimo. In tal caso l'ATER parteciperà alla spesa cui sarà soggetto l'aggiudicatario con un contributo forfettario di € 1.500,00 (millecinquecento) iva inclusa, provenienti dall'incasso del corrispettivo d'acquisto determinato dalla gara. L'aggiudicazione dovrà ritenersi inefficace qualora non si pervenga al perfezionamento di tali procedure nel termine di sei mesi dalla data di approvazione delle risultanze di gara da parte del Consiglio di Amministrazione dell'ATER. In tale ipotesi, l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione della cauzione versata, maggiorata degli interessi legali, nessun altro diritto riservato.
- Quanto allo svolgimento delle procedure si può prevedere che verrà redatto apposito bando recante le modalità di partecipazione all'asta (termini, cauzione provvisoria, offerta minima, versamento del prezzo, aggiudicazione e successiva stipula), che si procederà con un'adeguata informazione al pubblico mediante pubblicazione di Avviso sul B.U.R. del Veneto, sull'albo e

sito aziendale e per estratto su due quotidiani locali individuati nelle testate “Il Resto del Carlino” e “La Voce di Rovigo“, che verrà organizzato un servizio per consentire la visione degli immobili da parte degli interessati prima della scadenza dei termini per la presentazione delle domande di partecipazione e che, infine, la gara sia effettuata in unico esperimento.

- Specificatamente alle modalità di pagamento del prezzo, l'aggiudicatario potrà pagare in contanti, in unica soluzione al momento del rogito, oppure con pagamento del 25% dell'importo di aggiudicazione oltre IVA, all'atto della stipula, e, relativamente al restante 75%, con rate mensili, per un periodo massimo di cinque anni, a tasso fisso, assumendo, quale parametro di riferimento, il tasso legale in vigore al momento dell'atto aumentato di tre punti percentuali. Dall'acconto del 25% sarà dedotto il deposito cauzionale versato all'atto della presentazione dell'offerta. Dovrà inoltre essere versata mensilmente la somma per spese di rendicontazione e bollettazione del rateo. A garanzia del pagamento del residuo prezzo, comprensivo di interessi, verrà iscritta, a favore dell'Azienda venditrice, ipoteca legale ai sensi dell'art. 2834 C.C., a spese dell'acquirente.

Tutto ciò premesso e considerato

Il Consiglio di Amministrazione

- Vista la proposta di Delibera;
- Visto il parere di legittimità espresso dal Direttore dell'Azienda;
- Udita la relazione del Presidente

all'unanimità dei presenti

#### DELIBERA

- a) di disporre la vendita a mezzo asta pubblica delle 66 unità immobiliari indicate in premessa, con offerte in aumento e con base d'asta determinato sulla base di perizie di stima o dell'ultimo valore con il quale esse sono già state poste ad asta od a trattativa privata, dall'Ente, in precedente occasione;
- b) di delegare il Direttore alla formalizzazione ed alla pubblicazione del bando recante la disciplina delle operazioni per lo svolgimento delle gare d'asta, le modalità di pubblicazione e di partecipazione alla gara, l'entità minima delle offerte, le condizioni di aggiudicazione, le modalità di pagamento del prezzo e la specifica che nel primo esperimento d'asta la partecipazione per l'aggiudicazione dei lotti dal n. 1 al n. 59 sia riservata alle persone fisiche che intendono acquistare la prima casa mentre per quelli dal n. 60 al n.67 la partecipazione sia consentita a chiunque, oltre a quant'altro necessario secondo le indicazioni riportate in premessa e nei successivi considerata;

c) di rinviare a successivo provvedimento l'approvazione degli atti di gara e la definitiva aggiudicazione.

Il Segretario del CDA  
Arch. Mirko Campagnolo



Il Presidente  
Dott. Guglielmo Ferrarese