



SEDUTA N.008/2020 DEL 30 GIUGNO 2020

**DELIBERA N.058/2020 DEL 30 GIUGNO 2020**

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
PIER PAOLO FRIGATO	Consigliere
GIANFRANCO MUNARI	Consigliere

Assenti (Giustificati):

LORENZO MONESI	Revisore Unico dei Conti
----------------	--------------------------

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 0018 1001 - ADRIA – Via U. Foscolo, 16 – località Cavanella Po – mq. 39,13	
Base D'asta € 17.600,00	

2) codice alloggio 0001 0018 1002 ADRIA – Via U. Foscolo, 16 – località Cavanella Po – mq. 46,87	
Base D'asta € 20.400,00	

3) codice alloggio 0001 0020 1001 ADRIA – Via G. Verdi, 8 – località Cavanella Po – mq. 49,73	
Base D'asta € 19.100,00	

4) codice alloggio 0001 0020 1003 ADRIA – Via G. Verdi, 8 – località Cavanella Po – mq. 59,10	
Base D'asta € 22.400,00	

5) codice alloggio 0001 0020 1004 ADRIA – Via G. Verdi, 8 – località Cavanella Po – mq. 49,73	
Base D'asta € 18.200,00	

6) codice alloggio 0001 0020 1006 ADRIA – Via G. Verdi, 8 – località Cavanella Po – mq. 59,10	
Base D'asta € 21.200,00	

7) codice alloggio 0001 0021 1001 ADRIA – Via G. Verdi, 6 – località Cavanella Po – mq. 56,71	
Base D'asta € 21.800,00	

8) codice alloggio 0001 0021 1003 ADRIA – Via G. Verdi, 6 – località Cavanella Po – mq. 58,10	
Base D'asta € 20.700,00	

9) codice alloggio 0001 0067 1003 ADRIA – Via Bortolina, 21 – mq. 64,38	
Base D'asta € 21.700,00	

10) codice alloggio 0001 0067 1004 ADRIA – Via Bortolina, 21 – mq. 64,38	
Base D'asta € 23.100,00	

11) codice alloggio 0001 0073 1003 ADRIA – Via G.Fonsatti, 7 – Mazzorno sx – mq. 72,89	
Base D'asta € 24.400,00	

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

13) codice alloggio 0003 0007 1004 ARQUA' POLESINE – Piazza Goltara, 17/2 – mq. 80,92	
Base D'asta € 30.500,00	

14) codice alloggio 0004 0005 1004 BADIA POLESINE – Via Cà Mignola nuova, 477 – mq. 58,67	
Base D'asta € 31.500,00	

15) codice alloggio 0004 0005 1005 BADIA POLESINE – Via Cà Mignola nuova, 477 – mq. 51,45	
Base D'asta € 28.000,00	

16) codice alloggio 0004 0101 1201 BADIA POLESINE – Via Machiavelli, 91/1 – mq. 50,22	
Base D'asta € 25.600,00	

17) codice alloggio 0007 0001 1002 BOSARO – Piazza Madonna di San Luca, 213/B – mq. 42,21	
Base D'asta € 21.700,00	

18) codice alloggio 0012 0042 1003 CASTELMASSA – Via Amendola, 7/3 – mq. 66,44	
Base D'asta € 33.400,00	

19) codice alloggio 0012 0042 1004 CASTELMASSA – Via Amendola, 7/4 – mq. 66,44	
Base D'asta € 33.400,00	

20) codice alloggio 0013 0005 1002 CASTELNOVO BARIANO – Via Colombano, 654/1 – mq. 63,89	
Base D'asta € 27.200,00	

21) codice alloggio 0012 0042 1004 COSTA DI ROVIGO – Via A. De Gasperi, 507 – mq. 86,71	
Base D'asta € 36.200,00	

22) codice alloggio 0019 0003 1003 CRESPINO – Via G. Verdi, 7 – mq. 88,08	
Base D'asta € 24.900,00	

23) codice alloggio 0023 0003 1002 FRASSINELLE POLESINE- Via Romana, 1725 – mq. 68,40	
Base D'asta € 16.300,00	

24) codice alloggio 0029 0030 1001 LENDINARA – Via XXV Aprile, 21/1 – mq. 64,75	
Base D'asta € 29.900,00	

25) codice alloggio 0029 0030 1003 LENDINARA – Via XXV Aprile, 21/3 – mq. 65,00	
Base D'asta € 28.700,00	

26) codice alloggio 0029 0030 1004 LENDINARA – Via XXV Aprile, 21/4 – mq. 65,00	
Base D'asta € 25.100,00	

27) codice alloggio 0029 0069 1004 LENDINARA – Via S.Lucia, 5/3 – mq. 65,05	
Base D'asta € 28.700,00	

28) codice alloggio 0029 0076 1001 LENDINARA – Via Dozza, 1/1 – mq. 67,10	
Base D'asta € 25.100,00	

29) codice alloggio 0029 0076 1004 LENDINARA – Via Dozza, 1/4 – mq. 67,10	
Base D'asta € 22.200,00	

30) codice alloggio 0030 0009 1002 LOREO – Via 2 Giugno 4/2 – mq. 44,34	
Base D'asta € 18.400,00	

31) codice alloggio 0030 0009 1004 LOREO – Via 2 Giugno 4/4 – mq. 78,69	
Base D'asta € 30.400,00	

32) codice alloggio 0030 0009 1005 LOREO – Via 2 Giugno 4/5 – mq. 43,68	
Base D'asta € 17.200,00	

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

34) codice alloggio 0032 0002 1003 MELARA – Via M.L. Cuccolo, 13/C – mq. 63,61	
Base D'asta € 26.200,00	

35) codice alloggio 0035 0001 1003 PETTORAZZA GRIMANI – Via S. Girolamo, 11/B – mq. 74,19	
Base D'asta € 27.500,00	

36) codice alloggio 0038 0004 1004 PONTECCHIO POLESINE – Via XXV Aprile, 466 – mq. 63,31	
Base D'asta € 19.800,00	

37) codice alloggio 0039 0198 1003 PORTO TOLLE – Via Cannaregio, 14 - loc. Cà Zuliani – mq. 59,47	
Base D'asta € 16.600,00	

38) codice alloggio 0016 0001 1002 PORTO VIRO – Via Contarini, 11/2 – mq. 42,64	
Base D'asta € 21.500,00	

39) codice alloggio 0016 0003 1003 PORTO VIRO – Via Contarini, 15/1 – mq. 49,60	
Base D'asta € 25.200,00	

40) codice alloggio 0020 0001 1001 PORTO VIRO – Via Corridoni, 11 – mq. 80,23	
Base D'asta € 45.700,00	

41) codice alloggio 0041 0001 1201 ROVIGO – Via S. Pellico, 6 – mq. 44,43	
Base D'asta € 26.000,00	

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

43) codice alloggio 0041 0050 1004 ROVIGO – Via Modigliani, 40 - Grignano Polesine – mq. 56,72	
Base D'asta € 29.000,00	

44) codice alloggio 0041 0072 1303 ROVIGO – Via N. Machiavelli, 5 – mq. 73,94	
Base D'asta € 39.600,00	

45) codice alloggio 0041 0072 1308 ROVIGO – Via N. Machiavelli, 5 – mq. 87,87	
Base D'asta € 32.600,00	

46) codice alloggio 0041 0079 1001 ROVIGO – Via G. Degan, 1 – mq. 76,06	
Base D'asta € 35.600,00	

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

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

49) codice alloggio 0041 0308 1002 ROVIGO – Via N. Bixio, 6 – loc. Sarzano – mq. 44,44	
Base D'asta € 23.000,00	

50) codice alloggio 0041 0357 1001 ROVIGO – Via O. Segantin, 8 – mq. 38,67	
Base D'asta € 65.200,00	

51) codice alloggio 0041 0360 1002 ROVIGO – Via Buozzi, 51 – mq. 47,91	
Base D'asta € 57.500,00	

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

53) codice alloggio 0041 0379 1001 ROVIGO – Via Buozzi, 125 – mq. 61,53	
Base D'asta € 57.500,00	

54) codice alloggio 0041 0384 1002 ROVIGO – Via I. Bandiera, 10 – mq. 46,66	
Base D'asta € 39.800,00	

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

56) codice alloggio 0042 0001 1004 SALARA – Via Marconi, 4 – mq. 65,81	
Base D'asta € 19.600,00	



57) codice alloggio 0046 0005 1002	
TAGLIO DI PO – Via San Basilio, 68 B – mq. 114,54	
Base D'asta € 58.800,00	

58) codice alloggio 0046 0016 1004	
TAGLIO DI PO – Via Marina, 225/C – località OCA – mq. 63,86	
Base D'asta € 26.600,00	

59) 0046 0021 1003	
TAGLIO DI PO – Via Crepaldi, 25/C – località Mazzorno dx – mq. 73,14	
Base D'asta € 21.600,00	

- 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 alla modalità di partecipazione, i concorrenti dovranno presentare una busta chiusa riportante sul frontespizio, oltre all'indirizzo dell'ATER, le loro generalità e il lotto per cui partecipano all'asta. Detta busta dovrà contenere a sua volta due buste sigillate: in una, che recherà all'esterno il titolo "Dati concorrente e cauzione", vi dovrà essere un modulo compilato con i dati del concorrente ed un assegno circolare non trasferibile del valore del 10% del prezzo a base d'asta quale cauzione; nell'altra, che recherà all'esterno il titolo "Offerta economica", vi dovrà essere un modulo compilato riportante l'offerta del concorrente, non inferiore rispetto alla base d'asta. L'assegno circolare sarà riconsegnato ai partecipanti che non risulteranno aggiudicatari, mentre sarà trattenuto come anticipo del concorrente risultante aggiudicatario dell'asta. In caso di medesima offerta tra uno o più concorrenti, agli stessi sarà richiesta un'ulteriore offerta in rilancio.
- 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 (per l'anno 2020 pari al 3,5%). 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

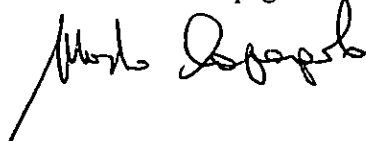
all'unanimità dei presenti

DELIBERA

- a) di disporre la vendita a mezzo asta pubblica delle unità immobiliari indicate in premessa, con offerte in aumento e con base d'asta determinato sulla base di perizie di stima e 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 sia riservata alle persone fisiche che intendono acquistare la prima casa, 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

