



Comune
di **Argenta**

PROVINCIA DI FERRARA

Determinazione
n. **549**
del **09-10-2025**

SETTORE Opere Pubbliche Patrimonio

OGGETTO: Alienazione di 6 alloggi di e.r.p. di proprietà Comunale - Approvazione Valutazione Sintetica Estimativa e Relazione Tecnica.

Oggetto: Alienazione di 6 alloggi di e.r.p. di proprietà Comunale – Approvazione Valutazione Sintetica Estimativa e Relazione Tecnica.

IL DIRIGENTE

Premesso:

- che la L.R. n. 24/01 e s.m.i., in materia di riordino del sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo, ha previsto la riunificazione in capo ai Comuni della titolarità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) e, nel trasformare gli IACP in Enti pubblici Economici (ACER), ha perseguito l'obiettivo di attribuire alle Aziende Casa il ruolo strategico di Enti Strumentali delle autonomie locali, nell'ottica di ottimizzare la gestione del patrimonio di e.r.p. per il migliore soddisfacimento dei bisogni abitativi;

- che il riordino della gestione del patrimonio di e.r.p. è diretto, tra l'altro, a creare le condizioni migliori affinché i Comuni possano avvalersi di ACER quale strumento delle quali, peraltro, sono titolari per la gestione unitaria del patrimonio di e.r.p. e per l'esercizio delle proprie funzioni nel settore delle politiche abitative;

- che pertanto, con delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 20/12/2014, è stata sottoscritta tra il Comune di Argenta e ACER-Ferrara la convenzione di gestione degli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale per il periodo 01/01/2015-31/12/2019, rinnovata per un ulteriore quinquennio con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 23/12/2019 e successivamente prorogata con nota Prot. Gen. 31634 del 02.12.2024 per l'anno 2025 agli stessi patti e condizioni limitatamente al modulo base, senza affidamento di attività aggiuntive;

- che la L.R. n. 24/01 e s.m.i., di riforma dell'intervento pubblico nel settore abitativo, in materia di alienazione, prevede che gli alloggi di e.r.p. possono essere alienati per soddisfare le esigenze di una più razionale ed economica gestione del patrimonio attraverso un programma di alienazioni e di reinvestimento per il recupero del patrimonio di e.r.p., da attuarsi tramite un bando di vendita ad asta pubblica, assumendosi come prezzo base il valore di mercato dell'immobile (art. 37, 3° comma);

- che il Comune di Argenta è proprietario dei seguenti immobili facenti parte del patrimonio di e.r.p., siti in:

- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0141.10.01 - Via Vinarola 7 – Argenta
- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0152.02.01 - Via Zenzalino 124 – O. Monacale
- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0152.01.01 - Via Zenzalino 126 – O. Monacale
- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0048.01.03 - Via Cardinala 22 int. 4 – Campotto
- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0153.03.01 - Via Zenzalino 139 – O. Monacale
- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0155.01.01 - Via Gnudi 5 – Santa Maria Codifiume

per i quali è stata manifestata l'intenzione dell'Amministrazione alla vendita per le motivazioni riportate al paragrafo precedente;

Dato atto che il Settore Cultura, Turismo e Servizi alla Persona – Servizio Servizi Sociali, Edilizia Residenziale Pubblica e Pari Opportunità, competente in merito, ha chiesto all'azienda ACER Ferrara la relazione sintetica di stima del valore di mercato rispetto gli alloggi in oggetto, tali stime sono pervenute come "non complete e definitive" per mancanza di dati;

Pertanto mediante Comunicazione alla Giunta n. 03 del 11/01/2024 e n. 18 del 29/02/2024 lo stesso Settore ha proposto l'alienazione degli appartamenti in questione, citando per altro l'art. 37 della L.R. 24/01 che recita:

1. Gli alloggi di erp possono essere alienati esclusivamente allo scopo di incrementare e di migliorare la dotazione del patrimonio residenziale pubblico e per l'esigenza di una più razionale ed economica gestione del patrimonio. I proventi delle alienazioni sono interamente destinati dal comune allo sviluppo e alla qualificazione del patrimonio di erp.

2. In tale caso i Comuni predispongono un programma di alienazioni e di reinvestimento per l'incremento e il recupero del patrimonio di erp. [omissis];

Visto il Nulla Osta a procedere come proposto espresso in pari data alle comunicazioni sopra riferite dalla Giunta Comunale, il competente servizio ha inoltrato la richiesta di valutazione alla vendita per l'approvazione del Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative, il quale in data 29/11/2023 e 24/05/2024 ha analizzato le domande del Comune di Argenta e conseguentemente deliberato favorevolmente per i seguenti immobili:

- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0141.10.01 - Via Vinarola 7 – Argenta
- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0152.02.01 - Via Zenzalino 124 – O. Monacale
- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0152.01.01 - Via Zenzalino 126 – O. Monacale
- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0048.01.03 - Via Cardinala 22 int. 4 – Campotto
- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0153.03.01 - Via Zenzalino 139 – O. Monacale
- > Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0155.01.01 - Via Gnudi 5 – Santa Maria Codifiume

Dato atto che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 29/07/2024 è stata disposta una variazione al Documento Unico di Programmazione 2024/2026 e relativi allegati di cui il Piano delle alienazioni fa parte integrante e sostanziale, con l'inserimento degli alloggi da alienare come sopra riferiti;

Ritenuto, di prendere atto della documentazione inoltrata da ACER, e detenuta agli atti dell'Ufficio, riguardo i 6 alloggi, in cui viene rappresentata la "Relazione Sintetica di Stima" non definitiva;

Valutato quindi di effettuare sopralluoghi puntuali di verifica sugli immobili, per analizzare l'odierno effettivo Stato di Fatto degli Alloggi/Appartamenti, è stata considerata la rivalutazione delle "Relazioni Sintetiche di Stima" in atti, rielaborandole e rendendole definitive;

Considerato con la presente di approvare le "Relazioni Sintetiche di Stima definitive", corredate di documentazione catastale e documentazione fotografica, relative al valore di mercato che verrà posto a base d'asta per la prossima alienazione degli immobili in oggetto, e che vengono allegate alla presente Determina quale parte integrante e sostanziale;

Rilevato pertanto che i Valori di Mercato emersi per ogni alloggio sono i seguenti:

- | | |
|---|--------------------|
| > all.A) _Alloggio - Via Vinarola 7 – Argenta per un importo di | € 78.000,00 |
| > all.B) _Alloggio - Via Zenzalino 124 – O. Monacale per un importo di | € 54.000,00 |
| > all.C) _Alloggio - Via Zenzalino 126 – O. Monacale per un importo di | € 68.000,00 |
| > all.D) _Alloggio - Via Cardinala 22 int. 4 - Campotto | € 33.000,00 |
| > all.E) _Alloggio - Via Zenzalino 139 – O. Monacale | € 26.000,00 |
| > all.F) _Alloggio - Via Gnudi 5 – Santa Maria Codifiume | € 35.000,00 |

Verificato inoltre che, durante i sopralluoghi puntuali e le verifiche storiche di archivio nonché la disamina sulla situazione complessiva di ogni singolo alloggio, sono emerse criticità urbanistico/edilizie da sanare, aggiornamenti catastali da effettuare e carenze documentali in corso di predisposizione, per poter addivenire alla stipula notarile di compravendita;

Dato atto per quanto riportato al punto precedente che sono state redatte opportune relazioni tecniche per ogni immobile, le quali riportano le lavorazioni e/o la documentazione aggiuntiva che deve essere ottenuta per la futura alienazione, e che vengono allegate, quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

- > **all.A1)**_Alloggio - Via Vinarola 7 – Argenta;

- > **all.B1)**_Alloggio - Via Zenzalino 124 – O. Monacale;
- > **all.C1)**_Alloggio - Via Zenzalino 126 – O. Monacale;
- > **all.D1)**_Alloggio - Via Cardinala 22 int. 4 – Campotto;
- > **all.E1)**_Alloggio - Via Zenzalino 139 – O. Monacale;
- > **all.F1)**_Alloggio - Via Gnudi 5 – Santa Maria Codifiume;

Visto il Piano Triennale per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza in vigore presso il Comune di Argenta;

Visto il decreto n. 37 del 31.12.2024, con il quale il Sindaco di Argenta ha attribuito all'Ing. Leonardo Nascosi la direzione del Settore Opere pubbliche e Patrimonio del Comune di Argenta a far data dal 01/01/2025, in virtù della "Convenzione per la gestione associata dell'ufficio di dirigente del Settore Tecnico tra i Comuni di Portomaggiore e Argenta", S.P. 1560 del 23/12/2024;

Dato atto, che il responsabile del procedimento istruttorio, individuato nel Geom. Gretel Bondioli del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio attesta:

1. che sono state rispettate le varie fasi del procedimento ai sensi della legge 241/1990 della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
2. che nel corso delle diverse fasi del procedimento è stata verificata l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi;
3. di essersi attenuto alle misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche previste nel piano Triennale di Prevenzione della Corruzione in vigore presso l'Ente;
4. l'esistenza di presupposti e le ragioni di fatto, oltre che le ragioni giuridiche, sottese all'adozione del provvedimento;

Viste:

- la delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 19.12.2024, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025-2029 di cui all'art. 170 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 19.12.2024 dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario 2025-2027 e relativi allegati (art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. - art.10 del D.Lgs. n. 118/2011);
- la delibera di Giunta Comunale n. 245 del 19.12.2024, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, avente ad oggetto: "Piano Esecutivo di gestione finanziario 2025-2027 - Approvazione assegnazione risorse finanziarie secondo l'articolazione per programmi definita nel D.U.P. 2025-2029";
- la delibera di Giunta Comunale n. 15 del 30.01.2025, dichiarata urgente e immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, avente ad oggetto: "Piano Integrato di attività e organizzazione 2025-2027 - Approvazione".

Visti gli art. 24 dello Statuto e l'art. 29 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con Delibera Giunta Comunale n. 6 del 23.01.2020;

Vista la vigente normativa in materia di trasparenza e pubblicità;

Visti il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e successive modifiche ed integrazioni e le "Linee guida in materia di trattamento dei dati personali, contenuti anche in atti e documenti amministrativi, effettuato per finalità di pubblicità e trasparenza sul web da soggetti pubblici e da enti obbligati" pubblicate sulla G.U. n. 243 del 15/05/2014;

Ritenuto di provvedere, contestualmente all'adozione del presente provvedimento, agli obblighi di pubblicazione dei dati nella sezione "Amministrazione trasparente" sul sito istituzionale dell'amministrazione, in conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013;

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

Visto l'art. 4, 2° comma, del D.Lgs. 30/03/2001 n.165.

Dato atto che nel sottoscrivere la presente Determinazione, il Responsabile ne attesta la regolarità e la correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti degli articoli 147 comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

DETERMINA

Per le ragioni espresse in premessa e qui integralmente richiamate:

1) Di procedere all'approvazione delle "Relazioni Sintetiche di Stima definitive" che vengono allegate alla Determina quale parte integrante e sostanziale, dove emergono i Valori di Mercato per ogni singolo alloggio e a seguito elencati;

> all.A) _Alloggio - Via Vinarola 7 – Argenta per un importo di	€ 78.000,00
> all.B) _Alloggio - Via Zenzalino 124 – O. Monacale per un importo di	€ 54.000,00
> all.C) _Alloggio - Via Zenzalino 126 – O. Monacale per un importo di	€ 68.000,00
> all.D) _Alloggio - Via Cardinala 22 int. 4 - Campotto	€ 33.000,00
> all.E) _Alloggio - Via Zenzalino 139 – O. Monacale	€ 26.000,00
> all.F) _Alloggio - Via Gnudi 5 – Santa Maria Codifiume	€ 35.000,00

2) Di prendere atto delle relazioni tecniche predisposte per ciascun alloggio qui allegate quale parte integrante e sostanziale, e dei necessari lavori da eseguire oltre che alle eventuali implementazioni documentali da effettuare e/o ottenere oltre a qualsivoglia operazione da porre in atto preventivamente per poi addivenire alla compravendita senza vizi di alcun tipo, a seguito elencate;

- > **all.A1)**_Alloggio - Via Vinarola 7 – Argenta;
- > **all.B1)**_Alloggio - Via Zenzalino 124 – O. Monacale;
- > **all.C1)**_Alloggio - Via Zenzalino 126 – O. Monacale;
- > **all.D1)**_Alloggio - Via Cardinala 22 int. 4 – Campotto;
- > **all.E1)**_Alloggio - Via Zenzalino 139 – O. Monacale;
- > **all.F1)**_Alloggio - Via Gnudi 5 – Santa Maria Codifiume;

3) Di disporre la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Argenta ai sensi delle vigenti norme sulla pubblicità e trasparenza;

4) di trasmettere copia della presente determinazione al Servizio Politiche abitative per i successivi adempimenti di competenza;

5) di trasmettere copia della presente determinazione al Servizio Finanziario per i successivi adempimenti di competenza;

6) di dare atto che la presente determinazione diventerà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa prevista, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;

Firmato in digitale
Il Dirigente
Ing. Leonardo Nascosi

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Argenta.

