



Comune di
Argenta
Provincia di Ferrara

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 225 DEL 23/04/2026

SETTORE OO.PP E PATRIMONIO

OGGETTO:	ALIENAZIONE DI ALLOGGI ERP DI PROPRIETÀ COMUNALE. – APPROVAZIONE AVVISO D’ASTA E RELATIVI ALLEGATI.
-----------------	--

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 delle 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 6 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 6 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

Considerato che la vendita avverrà attraverso un bando ad asta pubblica, predisposto direttamente dal Comune di Argenta e che la somma introitata sarà destinata al recupero del patrimonio di e.r.p. come previsto dall'art. 37 della L.R. 24/01;

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 dei 6 alloggi da alienare;

Dato atto che con Determina dirigenziale n. 549 del 09/10/2025 sono state approvate le “Stime Sintetiche Definitive” e relative “Relazioni Tecniche” dei 6 alloggi da alienare i cui valori sono quantificati come segue;

Lotto 1)> Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0141.10.01 - Via Vinarola 7 – Argenta per un importo di stima pari ad € 78.000,00:

1) Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0141.10.01 - Via Vinarola 7 – Argenta	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class e	Consiste nza	Superficie Catastale	Rendita
Alloggio	110	123	44	A/3	2	5 vani	Totale: 110 mq Totale escluse aree scoperte**: 110 mq	€ 542,28
Autorimessa	110	123	45	C/6	2	14 mq	Totale 18 mq	€ 55,67
Corte esclusiva alloggio	110	123	42	AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB 3-5-6-7-11-17-18-20-21-22-23-24-25-26-27- 28-29-30-31-43-44-45-46-47 (B.C.N.C.)				

Si segnali che in caso di aggiudicazione del lotto 1), prima della sottoscrizione dell'atto di compravendita sarà necessario risolvere le discrepanze rispetto al foglio di mappa e all'elaborato planimetrico, rispetto lo Stato di Fatto, onde evitare confusioni e imprecisioni con conseguenti problematiche eventuali, ed ogni altra incoerenza/difformità che possa risultare dalle verifiche effettuate e in corso;

Lotto 2)> Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0152.02.01 - Via Zenzalino 124 – O. Monacale per un importo di stima pari ad € 54.000,00:

2) Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0152.02.01 - Via Zenzalino 124 – O. Monacale	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class e	Consiste nza	Superficie Catastale	Rendita
Alloggio	31	242	4	A/3	2	5,5 vani	Totale: 85 mq Totale escluse aree scoperte**: 85 mq	€ 596,51
Autorimessa	31	242	5	C/6	3	19 mq	Totale 21 mq	€ 88,31
Corte esclusiva alloggio	31	42	6	Corte esclusiva ai sub. 4 e 5				

Si segnali che in caso di aggiudicazione del lotto 2), considerato anche l'eventuale esercizio del diritto di prelazione del conduttore attuale, prima della sottoscrizione dell'atto di compravendita sarà necessario risolvere ogni incoerenza/difformità che possa risultare dalle verifiche effettuate e in corso;

Lotto 3)> Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0152.01.01 - Via Zenzalino 126 – O.Monacale per un importo orientativo sintetico di stima pari ad € 68.000,00

3) Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0152.01.01 - Via Zenzalino 126 – O. Monacale	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class e	Consiste nza	Superficie Catastale	Rendita
Alloggio	31	242	1	A/3	2	5,5 vani	Totale: 85 mq Totale escluse aree scoperte**: 85 mq	€ 596,51

Autorimessa	31	242	2	C/6	3	17 mq	Totale 26 mq	€ 79,02
Corte esclusiva alloggio	31	42	3	Corte esclusiva ai sub. 1 e 2				

Si segnala che in caso di aggiudicazione del lotto 3), prima della sottoscrizione dell'atto di compravendita sarà necessario, aggiornare le planimetrie catastali allo Stato di Fatto, e demolire il fabbricato retrostante utilizzato come ripostiglio in quanto crollato su se stesso, e risolvere ogni incoerenza/difformità che possa risultare dalle verifiche effettuate e in corso;

Si fa presente inoltre che in caso di vendita del suddetto alloggio di Via Zenzalino n. 126 ad Ospital Monacale, essendo stato oggetto di finanziamento regionale "Programma per il miglioramento dell'accessibilità degli edifici pubblici, approvato con DL n. 149/2018" per un importo di € 30.301,60 euro, tale importo liquidato con D.D. n.7119/2019 dovrà essere restituito alla RER.

Lotto 4)> Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0048.01.03 - Via Cardinala 22 int. 4 – Campotto per un importo orientativo sintetico di stima pari ad € 33.000,00:

4) Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0048.01.03 - Via Cardinala 22 – Campotto	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Class e	Consiste nza	Superficie Catastale
Alloggio	165	129	3	A/3	1	5 vani	Totale: 104 mq Totale escluse aree scoperte**: 104 mq	€ 464,81
Quota proporzionale corte comune	165	129		(B.C.N.C.)				

Si segnala che in caso di aggiudicazione del lotto 4), prima della sottoscrizione dell'atto di compravendita sarà necessario, demolire ogni fabbricato abusivo su realizzato su corte comune dell'edificio, e risolvere ogni incoerenza/difformità che possa risultare dalle verifiche effettuate e in corso;

Lotto 5)> Alloggio abitativo Cod. Reg. 38.001.0153.03.01 - Via Zenzalino 139 - Ospital Monacale per un importo orientativo sintetico di stima pari ad € 26.000,00:

5) Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0153.03.01 - Via Zenzalino 139 Ospital Monacale	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Class e	Consiste nza	Superficie Catastale
Alloggio	42	6	7	A/4	1	6 vani	Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte**: 91 mq	€ 291,28
		225	3					
		6	12					

Corte esclusiva alloggio	42	6	16	BCNC
--------------------------	----	---	----	------

Si segnale che in caso di aggiudicazione del lotto 5), prima della sottoscrizione dell'atto di compravendita sarà necessario, demolire ogni fabbricato abusivo su realizzato sulla corte dell'edificio, e risolvere ogni incoerenza/difformità che possa risultare dalle verifiche effettuate e in corso;

Lotto 6)> Alloggio abitativo Cod. Reg. 38.001.0155.01.01 - Via Gnudi 5 - Santa Maria Codifiume per un importo orientativo sintetico di stima pari ad **€ 35.000,00:**

6) Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0155.01.01 Via Gnudi 5 S. Maria Codifiume	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Categori a	Class e	Consiste nza	Superficie Catastale
Alloggio	28	122	1	A/3	1	5 vani	Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte**: 95 mq	€ 464,81
	28	122	7					
Porzione corte comune pertinenza dell'alloggio	28	122	5	BCNC				

Si segnale che in caso di aggiudicazione del lotto 6), prima della sottoscrizione dell'atto di compravendita sarà necessario, demolire ogni fabbricato abusivo su realizzato sulla corte comune dell'edificio, e risolvere ogni incoerenza/difformità che possa risultare dalle verifiche effettuate e in corso;

Premesso inoltre che in esecuzione della sopra richiamata deliberazione di cc 35/2024 è stato approvato con determinazione dirigenziale n. 579 del 23/10/2025 e successivamente pubblicato all'albo pretorio e sul sito del Comune di Argenta l'avviso di asta pubblica per la vendita a corpo delle unità abitative di cui al paragrafo precedente, con scadenza di presentazione delle offerte il giorno 19/12/2025, alle ore 12:00 e conseguente seduta di gara indetta per il 22/12/2025 ore 12:00;

Dato atto che entro il termine ultimo fissato il giorno 19/12/2025, alle ore 12:00, non è pervenuta al protocollo dell'ente alcuna offerta;

Rilevato che a seguito di recente manifestazione di interesse alla compravendita degli alloggi, pervenute all'amministrazione Comunale nell'annualità 2026, si rende necessario ripubblicare il Bando pubblico alle medesime condizioni di quello precedente;

Dato atto, che il responsabile del procedimento, individuato nel Dirigente del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio Ing. Leonardo Nascosi, decreto n. 37 del 31.12.2024 il quale attesta:

- che sono state rispettate le varie fasi del procedimento ai sensi ai sensi della legge 241/1990 della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
- che nel corso delle diverse fasi del procedimento è stata verificata l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi;
- di essersi attenuto alle misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche previste nel PIAO attualmente in vigore presso l'Ente;

- 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. 34 del 30.09.2025, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028 – Presentazione ai sensi dell'art. 170, comma, del D.Lgs. n. 267/2000;

- la delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 17.12.2025, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028 di cui all'art. 170 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii;

- la delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 17.12.2025 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 2026-2028 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. 251 del 16.12.2025, 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 2026-2028 - Approvazione assegnazione risorse finanziarie secondo l'articolazione per programmi definita nel D.U.P. 2026-2028";

- la delibera di Giunta Comunale n. 11 del 29.01.2026, 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 2026-2028 – 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 quanto sopra esposto e qui integralmente richiamato:

1) di procedere ed avviare, coerentemente al P.A.V., approvato in allegato alla Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (N.a.D.U.P.) 2026-2028 con la delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 27.12.2025, la procedura amministrativa per la vendita degli immobili di proprietà comunale, di seguito elencati;

LOTTO 1): Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0141.10.01 - Via Vinarola 7 – Argenta per un importo a base d'asta di **€ 78.000,00**;

LOTTO 2): Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0152.02.01 - Via Zenzalino 124 – O. Monacale per un importo a base d'asta di **€ 54.000,00**;

LOTTO 3): Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0152.01.01 - Via Zenzalino 126 – O. Monacale per un importo a base d'asta di **€ 68.000,00**;

LOTTO 4): Alloggio abitativo Cod.Reg. 38.001.0048.01.03 - Via Cardinala 22 int. 4 – Campotto per un importo a base d'asta di **€ 33.000,00**;

LOTTO 5): Alloggio abitativo Cod. Reg. 38.001.0153.03.01 - Via Zenzalino 139 - Ospital Monacale per un importo a base d'asta di **€ 26.000,00**;

Lotto 6): Alloggio abitativo Cod. Reg. 38.001.0155.01.01 - Via Gnudi 5 - Santa Maria Codifiume per un importo a base d'asta di **€ 35.000,00**;

2) Di approvare l'avviso di asta pubblica, gli allegati all'avviso A) Documentazione amministrativa e B) Offerta economica, quali parte integrante e sostanziale del presente atto;

3) Di dare atto che la scelta del contraente avviene con il ricorso alla asta pubblica ai sensi del R.D. 827 del 23.05.1924 al migliore offerente come esposto in premessa;

4) Di dare atto che per partecipare alla procedura di pubblico incanto viene richiesto di versare preventivamente un deposito cauzionale pari ad € 500,00 per ciascun lotto;

5) Di rimandare a successivo atto la determina di accertamento e impegno dei depositi cauzionali di cui sopra;

6) Di dare atto che ai sensi dell'art. 37 della L.R. 24/01, i proventi delle alienazioni degli edifici sopra indicati saranno destinati dal Comune di Argenta allo sviluppo e alla qualificazione del patrimonio di erp;

7) Di Demandare l'accertamento dell'entrata a successivo provvedimento, in base alle risultanze dell'asta pubblica;

8) Di dare atto che dopo che sarà divenuto efficace il presente provvedimento, esso sarà oggetto della prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio nonché nelle pagine dedicate alla "Amministrazione Trasparente" presenti nel sito istituzionale del Comune di Argenta secondo la tempistica normativamente prevista.

9) 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;

IL DIRIGENTE
Leonardo Nascosi

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Il documento originale è conservato in formato elettronico negli archivi del Comune.