



Delibera n. 195 del 18 LUGLIO 2024

Seduta n. 211

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

OGGETTO: Fabbricato evacuato in Asti - Via Gancia n. 20 – Acquisizione unità immobiliari da privati – Provvedimenti

Il giorno DICIOOTTO LUGLIO DUEMILAVENTIQUATTRO, è stato convocato per le ore 10:30, nella sala consiliare della sede dell'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Sud, in Alessandria, via Milano n. 79, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente.

All'appello risultano intervenuti in presenza (indicata con p) o in connessione telematica (indicata con t) i Signori:

Nome	Carica	Presente	Assente
PAOLO CAVIGLIA	Presidente	X p	
MARCO BUTTIERI	Vice Presidente	X t	
BARBARA BEATRICE BOVONE	Consigliere	X p	
MARIO CANOVA	Consigliere	X p	
FLOREANO LOCATELLI	Revisore Legale	X p	
FRANCESCO BALOCCO	Consigliere	X p	

Assume le funzioni di Segretario Verbalizzante, il Direttore Generale f.f. GIANLUCA GHIGLIONE

Il Presidente, PAOLO CAVIGLIA constatato che il numero dei consiglieri presenti è quello richiesto per poter validamente deliberare, invita il Consiglio ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Presidente riferisce:

- a causa di problematiche di carattere strutturale nel novembre 2022 era stato disposto, in attuazione di apposita ordinanza adottata dal Sindaco di Asti, lo sgombero forzoso del fabbricato in Asti – Via Gancia n. 20;
- lo stabile in parola risulta essere costituito da n.15 alloggi (e non 16 come erroneamente riportato nella deliberazione n. 253 del 23 novembre 2023), di cui 4 di proprietà privata ed i rimanenti di proprietà ATC;
- con precedente deliberazione n. 253 adottata dal CdA il 23 novembre 2023 – qui integralmente richiamata - veniva stabilito di disporre l'acquisizione dell'intera proprietà del fabbricato di Via Gancia n. 20 a mezzo quattro permuta, tre delle quali avrebbero interessato n. 7 alloggi ERP in Montegrosso d'Asti (non inseriti in alcun Piano vendita) e una avrebbe riguardato un alloggio in Asti, acquisito senza finanziamenti pubblici;
- con nota 9 febbraio 2024 veniva rappresentato alla Regione Piemonte il richiamato complesso sistema di permuta, onde verificarne la concreta fattibilità, con specifico riferimento agli alloggi in Montegrosso d'Asti;
- con nota 7 giugno 2024 prot. 25911, acquisita agli atti in data 12 giugno 2024 con il prot. 19076, la Regione Piemonte – Settore Politiche di Welfare abitativo, dopo aver rimarcato che non ci si trova *"... in una fase istruttoria, nell'ambito della quale acquisire un eventuale preventivo parere di Regione Piemonte sulla fattibilità della proposta, ma nella fase attuativa, da parte degli uffici di ATC Piemonte Sud, di una decisione già assunta dal Consiglio di amministrazione nel novembre 2023..."*, formula le considerazioni di seguito sintetizzate:
 - a. la decisione assunta relativamente alla permuta escluderebbe a priori l'applicabilità della disciplina delle vendite degli alloggi ERP, quale risulta dalla L. 80/2014 e dal D.M. 24.02.2015;
 - b. con riferimento al Comune di Montegrosso d'Asti è stata approvata la nuova graduatoria, con 11 nuclei utilmente collocati nella medesima;
 - c. l'assetto ipotizzato dall'ATC potrebbe trovare supporto nella disciplina recata dalla DGR 5 dicembre 2014, n. 17-728 *"Edilizia sovvenzionata, procedure per lo stralcio o per il trasferimento del vincolo relative ad immobili ultimati, in attuazione dell'art. 15 del regolamento regionale n. 4/R del 21 febbraio 2013"*, ma non risulta richiamata nella citata deliberazione n. 253;
 - d. in ogni caso - posto che il Regolamento 4/R/2013 contempla la possibilità per l'ente beneficiario di richiedere per l'immobile ultimato: a) lo stralcio dell'immobile dalla destinazione d'uso originaria con la restituzione del finanziamento ottenuto; b) il trasferimento del vincolo di edilizia sovvenzionata su altro immobile di proprietà dell'ente avente idonei requisiti – tra le condizioni poste in entrambe le fattispecie è previsto che gli immobili siano *"liberi al momento della domanda"* e, nel caso di trasferimento del vincolo, l'immobile di destinazione deve possedere le caratteristiche tecniche previste dalla normativa per l'ERP, essere in possesso del certificato di agibilità ed essere a norma rispetto alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- le considerazioni che precedono inducono a ritenere di fatto impraticabili le permuta riguardanti gli alloggi in Montegrosso d'Asti, posto che gli alloggi che sarebbero stati acquisiti in Via Gancia al momento non possono certo essere considerati agibili e a norma, per cui inidonei al trasferimento del vincolo;
- si è pertanto provveduto a proporre agli interessati, in sostituzione degli alloggi siti a Montegrosso d'Asti, unità immobiliari commerciali site in Alessandria ed in Asti, ottenendone inizialmente informale accettazione, dopo avere visionato le rispettive unità immobiliari;
- dalle perizie di stima predisposte dai Servizi Tecnici dell'Agenzia e conservate agli atti gli alloggi siti nello stabile di Via Gancia n. 20 risultano essere valorizzati come di seguito indicato:

	Attuale proprietario	Indirizzo	Dati catastali	Valore
1	Shahini	Via Gancia, 20 Asti	F. 106 mappale 876 sub 12 A/3 RC€ 284,05 piano terzo	€. 44.850,00
2	Bardhi	Via Gancia, 20 Asti	F. 106 mappale 876 sub 9 A/3 RC€ 255,65 piano secondo	€. 41.000,00
3	Florio	Via Gancia, 20 Asti	F. 106 mappale 876 sub 4 A/3 RC€. 255,65 piano primo	€. 35.000,00
4	Guzina	Via Gancia, 20 Asti	F. 106 mappale 876 sub 8 A/3 RC€. 284,05 piano secondo	€. 51.175,00

- dalle perizie di stima predisposte dai Servizi Tecnici dell'Agenzia e conservate agli atti le unità immobiliari di proprietà ATC proposte in permuta risultano essere valorizzate come di seguito indicato:

	Attuale proprietario	Indirizzo	Dati catastali	Valore
1	ATC Piemonte Sud	Via Dossena, 21 AL	F. 268 mappale 3958 sub 26 C/1 RC€ 716,07 PT – PS	€. 45.500,00 + Iva
	ATC Piemonte Sud	Via Dossena, 23 AL	F. 268 mappale 3958 sub 27 C/1 RC€ 337,56 PT	
2	ATC Piemonte Sud	Via Grassi, 69-71 AT	F. 77 mappale 1373 sub 27 C/1 RC€. 576,62 PT	€. 35.000,00 + Iva
3	ATC Piemonte Sud	Via Dossena, 13 AL	F. 268 mappale 3958 sub 1 C/1 RC€. 578,95 PT	€. 26.600,00 + Iva
	ATC Piemonte Sud	Via Dossena, 15 AL	F. 268 mappale 3958 sub 40 C/2 RC€. 14,10 PS	
4	ATC Piemonte Sud	C.so Einaudi, 2 AT	F. 77 mappale 6814 sub 30 A/2 RC€. 464,81 Piano secondo	€. 51.175,00 + Iva

Dai dati sopra indicati risulta pertanto:

- sussistere conguaglio di €. 650 a carico del privato e a favore di ATC nella permuta di cui sopra al punto 1);
- sussistere conguaglio di €.6.000 a carico di ATC e a favore del privato nella permuta di cui sopra al punto 2);
- sussistere conguaglio di €.8.400 a carico di ATC e a favore del privato nella permuta di cui sopra al punto 3);
- non sussistere conguaglio nella permuta di cui sopra al punto 4).

In data 12 luglio 2024 il Direttore Generale F.F. convocava nuovamente i quattro proprietari privati presso la sede di Asti, per condividere il preventivo delle spese notarili (onorario e imposte) correlate alle permuta in parola.

Con e-mail 13 luglio 2024 acquisita agli atti in data 15 luglio 2024 con il prot. 22354 il Sig. Florio comunicava, dopo attenta valutazione, di non accettare la proposta di permuta, stante l'onerosità dell'operazione, evidenziando che parteciperà – in ragione dei millesimi di proprietà – a sostenere gli oneri dei lavori di consolidamento dello stabile di Via Gancia, 20;

Con e-mail 14 luglio 2024 acquisita agli atti in data 15 luglio 2024 con il prot. 22353 la Sig.ra Bardhi comunicava, dopo attenta valutazione, di non accettare la proposta di permuta, stante l'onerosità dell'operazione, evidenziando che parteciperà – in ragione dei millesimi di proprietà – a sostenere gli oneri dei lavori di consolidamento dello stabile di Via Gancia, 20;

IL CONSIGLIO

- udita la relazione del Presidente;
- esaminata la documentazione agli atti;
- preso atto della proposta sopra riportata e ritenuto di deliberare conformemente ad essa;
- preso atto del parere del Direttore Generale f.f. ai sensi dell'art. 12 dello Statuto dell'Ente.

DELIBERA ALL'UNANIMITA'

- I. Di procedere ad acquisire mediante le permuta richiamate in narrativa, le unità immobiliari di proprietà privata nello stabile di sito in Via Gancia 20 ad Asti con i proprietari che ne accetteranno le condizioni proposte.
- II. Di approvare le perizie di stima predisposte dai Servizi Tecnici dell'Agenzia relative agli immobili oggetto di permuta, conservate agli atti.
- III. Di dare atto che i rispettivi attuali proprietari che intendono accettare la permuta dovranno acquisire, a loro cura e spese, gli APE riferiti alle unità immobiliari oggetto di permuta e regolare prima del rogito le eventuali spese condominiali ancora dovute.

- IV. Di dare atto che, laddove risultasse iscrizione ipotecaria su unità immobiliare oggetto di permuta, l'interessato dovrà provvedere a propria cura e spese a trasferire l'iscrizione ipotecaria sull'acquistanda unità immobiliare, così che ATC possa acquisire un bene libero da iscrizioni ipotecarie.
- V. Di dare atto che con la presente viene parzialmente modificata la propria precedente deliberazione n. 253 del 23 novembre 2023.
- VI. Di accollarsi interamente gli onorari notarili delle permutate nel caso in cui il permutante non possa portare in detrazione l'Iva, mentre le imposte di registro, ipotecarie e catastali saranno suddivise in parti eguali.
- VII. Di dare mandato al Presidente pro-tempore o, nel caso di suo impedimento, al Direttore Generale F.F. di rappresentare l'Agenzia nei contratti notarili di permuta.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

GIANLUCA GHIGLIONE *

IL PRESIDENTE

PAOLO CAVIGLIA *

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa