



REGIONE CALABRIA

AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REGIONALE

Delibera n. 132 del 28 Maggio 2025 Registro ATERP Regionale

DISTRETTO DI CATANZARO – SETTORE: TECNICO

**Oggetto: Lavori di manutenzione straordinaria di alloggi ATERP - Condominio via dei Platani
n. 5 - Liquidazione**

La delibera si compone di n. _____ pagine compreso il frontespizio e di n. _____ allegati

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

avv. Grazia Maria Carmela Iannini

L'anno 2025, il giorno 28 del mese di maggio il Commissario Straordinario dell'ATERP Calabria, avv. Avv. Grazia Maria Carmela Iannini, nominato con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Calabria n. 21 del 27 marzo 2025, presso la Sede legale dell'Azienda, ha adottato la seguente Delibera in merito all'argomento indicato in oggetto.

Distretto di Catanzaro - Servizio Tecnico – Ufficio manutenzione e condomini misti

Il Responsabile del Procedimento ed il Dirigente del Servizio - Ufficio manutenzione e condomini misti propongono al Commissario Straordinario dell'ATERP Calabria l'adozione del presente atto del quale ha accertato la regolarità tecnico-procedurale.

**Il responsabile del procedimento ed E.Q.
ufficio manutenzione e condomini misti
f.to Ing. Maria Rosaria Virardi**

**Il Dirigente del Servizio
f.to Ing. Antonio Nisticò**

IL DIRETTORE TECNICO F.F.

Esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 12 del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi dell'ATERP Calabria.

**Il Direttore Tecnico f.f.
f.to Ing. Giuseppe Raffele**

Ufficio Contabilità Generale

Impegno n. 153 del 25.02.2025

Capitolo	€		€
Previsione iniziale di bilancio	1.000.000,00	Impegno per il presente atto	52.252,34
Totale impegnato	56.973,37	Disponibilità residua	890.774,29

Impegno n. del

Capitolo	€		€
Previsione iniziale di bilancio		Impegno per il presente atto	
Totale impegnato		Disponibilità residua	

Si attesta la copertura finanziaria della spesa sul Bilancio di Previsione 2024/2026 - annualità 2025 - Gestione provvisoria ai sensi dell'allegato 4/2 punto 8 D.lgs. 118/2011

**L'Ufficio Bilancio
f.to rag. Pasquale Pultrone**

**Il Dirigente del Servizio
f.to Dott. Pasquale Cannatelli**

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DELL'ATERP CALABRIA

PREMESSO CHE:

- con Legge regionale 24/2013 art. 7 è stata istituita l'ATERP Calabria per accorpamento delle aziende per l'edilizia residenziale pubblica di cui alla LR 27/1996;
- con Deliberazione della Giunta Regionale 66 del 02 marzo 2016 è stato definitivamente approvato lo Statuto dell'ATERP unica e demandato al Commissario Straordinario gli adempimenti propedeutici all'effettivo accorpamento da effettuarsi con D.P.G.R.;
- con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 99 del 9 maggio 2016 è stata istituita l'Azienda per l'Edilizia Residenziale Pubblica regionale con conseguente estinzione delle ATERP provinciali istituite con LR 27/2006;
- con delibera del Commissario Straordinario n. 01 del 16 maggio 2016 è stato adottato lo Statuto dell'Ente;
- con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Calabria n. 21 del 27 marzo 2025, è stato nominato il Commissario Straordinario dell'ATERP Calabria nella persona dell'avv. Grazia Maria Carmela Iannini;
- con Decreto del Commissario Straordinario dell'ATERP Calabria n. 98 del 31.03.2025 è stato conferito ad interim l'incarico di Direttore Tecnico dell'ATERP Calabria all'ing. Giuseppe Raffele e l'incarico di Direttore Amministrativo al dott. Pasquale Cannatelli;
- con Decreto del Commissario Straordinario dell'ATERP Calabria n. 95 del 20.05.2024 l'ing. Antonio Nisticò, è stato assunto quale Dirigente dell'area tecnica del distretto di Catanzaro;
- con Delibera del Commissario Straordinario n. 31 del 15.02.2024 è stato approvato il Bilancio di Previsione Aterp Calabria 2024/2026;
- con Delibera di Giunta Regionale n. 86 del 14.03.2024 è stato approvato il Bilancio di Previsione Aterp Calabria 2024/2026;
- con Delibera del Consiglio Regionale n. 282 del 18.04.2024 è stato approvato il Bilancio di Previsione Aterp Calabria 2024/2026;

CONSIDERATO:

Che nell'immobile sito in Via dei Platani n. 5, individuato con i.d. n. 2595, censito al NCEU del Comune di Catanzaro al F. 50 P.127 risultano alla data odierna, su un totale di 6 alloggi, n. 1 già alienato;

Che data la presenza di alloggi in proprietà ATERP e alloggi riscattati sono stati costituiti i relativi condomini;

Che il Condominio di Via dei Platani n. 5 è amministrato dal Sig. omissis e con delibera condominiale del 04/07/2023 è stato approvato il progetto per i lavori di manutenzione straordinaria per un importo complessivo pari ad € 65.340,15 di cui € 56.753,72 per lavori, € 6.698,08 per spettanze professionali ed € 1.888,35 per compenso extra amministratore, tutto IVA compresa come da prospetto seguente:

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
LAVORI IVA INCLUSA	56.753,72 €
D.L. IVA INCLUSA	6.698,08 €
COMPENSO AMMINISTRATORE IVA INCLUSA	1.888,35 €
TOTALE	65.340,15 €
QUOTA SPETTANTE ATERP PER N.5 ALLOGGI	<u>54.450,14 €</u>

Si precisa che in mancanza di tabelle millesimali la suddivisione è stata fatta in parti uguali;

Che pertanto la quota di competenza Aterp è pari: € 65.340,15:6*5= **54.450,14 €**;

Che l'intervento su via dei Platani 5 era stato previsto nel piano L.560/93 del 24/12/1993, PROV.2017 - D.M. 24.02.2015 - *Programma interventi di investimento proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi ERP conseguiti nell'anno 2017*, con soggetto attuatore l'ATERP;

Che il dirigente delegato protempore aveva autorizzato il condominio, per il tramite del suo delegato in assemblea, ad effettuare l'intervento in quanto condominio misto;

Che a detta autorizzazione non ha avuto seguito la modifica della delibera che autorizzava la spesa;

Che dopo varie vicissitudini e controlli si è addivenuti alla risoluzione del problema prevedendo la copertura dell'intervento con fondi dell'azienda;

CONSIDERATO:

Che il Condominio di Via dei Platani n. 5 con delibera condominiale del 01/08/2023 ha affidato i lavori di manutenzione straordinaria all'impresa Idrocall srls con sede in contrada Fiasco Baldaia a Squillace che ha presentato un'offerta pari a complessivi **€ 55.057,39 IVA inclusa**;

Che è stato stipulato contratto tra il condominio Platani 5 rappresentato dall'amministratore p.t. sig. omissis e la società IDROCAL s.r.l.s. con sede a Squillace in contrada Fiasco Baldaia P.Iva omissis per un importo di € 55.057,39 IVA inclusa;

Che l'amministratore p.t. ha trasmesso fattura n. 40 del 15/03/2024 con la quale la ditta Idrocall srls ha richiesto un acconto sui lavori pari ad **€ 3.410,00 IVA inclusa**;

Che l'amministratore p.t. ha inviato atti relativi al **I SAL** dai quali si evince che il direttore dei lavori in data 09/04/2024 ha emesso il certificato di pagamento n. 1 per un importo complessivo di **€ 14.915,42 IVA inclusa** al quale corrisponde **fattura n. 51 del 09/04/2024 della ditta Idrocal srls**;

Che l'amministratore p.t. ha inviato atti relativi al **II SAL** dai quali si evince che il direttore dei lavori in data 06/06/2024 ha emesso il certificato di pagamento n. 2 per un importo complessivo di **€ 14.771,00 IVA inclusa** al quale corrisponde **fattura n. 74 del 03/06/2024 della ditta Idrocal srls**;

Che l'amministratore p.t. ha inviato atti relativi al **III e ultimo SAL** dai quali si evince che il direttore dei lavori in data 31/07/2024 ha emesso il certificato di pagamento n. 3 per un importo complessivo di **€ 24.653,58** IVA inclusa al quale corrisponde **fattura n. 96 del 09/07/2024 della ditta Idrocal srls**;

Che a seguito dell'istruttoria svolta, propedeutica alla liquidazione delle somme di competenza ATERP per gli interventi di manutenzione straordinaria, condotta sugli atti contabili trasmessi dalla Direzione Lavori, nella persona del geom. omissis, sono emerse alcune incongruenze e criticità interpretative risolte con la trasmissione da parte del geom. omissis di una relazione di accompagnamento a chiarimento dei quesiti posti acquisita al protocollo dell'Azienda al n. 9075 del 26/03/2025;

Che con verbale di assemblea del 28/01/2025 è stato approvato il bilancio consuntivo per la manutenzione straordinaria per una totale di **€ 62.702,80** come da prospetto allegato:

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA						
		ANTICIPAZIONE	I SAL	II SAL	III SAL	FATTURE
LAVORI	52.500,00 €	3.100,00 €	13.559,47 €	13.428,18 €	22.412,35 €	
IVA 10%	57.750,00 €	3.410,00 €	14.915,42 €	14.771,00 €	24.653,59 €	
D.L. IVA COMPRESA	3.952,80 €					3.952,80 €
COMPENSO AMMINISTRATORE IVA COMPRESA	1.000,00 €					1.000,00 €
TOTALE	62.702,80 €	3.410,00 €	14.915,42 €	14.771,00 €	24.653,59 €	4.952,80 €
QUOTA SPETTANTE ATERP PER N. 5 ALLOGGI	<u>52.252,34 €</u>	<u>2.841,67 €</u>	<u>12.429,52 €</u>	<u>12.309,17 €</u>	<u>20.544,66 €</u>	<u>4.127,33 €</u>

Che l'importo fatturato dalla ditta Idrocall srls per i lavori di manutenzione straordinaria realizzati sul fabbricato di via dei Platani n. 5 è pari ad € 52.500,00 oltre Iva al 10% per un importo complessivo di **€ 57.750,00**;

Che la somma spettante ad Aterp in ragione dei n. 5 alloggi di proprietà è pari ad **€ 52.252,34**;

CHE si rende necessario impegnare le somme destinate agli interventi di cui sopra al fine di poter procedere alla liquidazione dei lavori relativi alla quota parte ATERP;

CHE si rende necessario procedere con celerità poiché il condominio di via dei Platani 5 risulta destinatario di un decreto ingiuntivo da parte dell'impresa Idrocal srls;

VISTI:

- Il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 21 del 27/03/2025;
- La Delibera del Commissario Straordinario n. 4 del 09/01/2019;

- L'accertamento n. 1001/19 sul Capitolo 21001002 – Fondi Aterp accantonati nell'avanzo di amministrazione
- La Delibera condominiale del 16/05/2023 per affidamento incarico professionale in fase progettuale per la ristrutturazione del fabbricato;
- La Delibera condominiale del 04/07/2023 per discussione e approvazione computo metrico;
- La Delibera condominiale del 01/08/2023 per approvazione preventivo;
- La Delibera condominiale del 28/01/2025 per approvazione Bilancio consuntivo manutenzione straordinaria;
- La relazione redatta dalla direzione dei lavori e acquisita al prot. n. 9075 del 26/03/2025;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Su proposta del Dirigente delegato del Servizio Tecnico del Distretto di Catanzaro, alla stregua dell'istruttoria compiuta dalla struttura interessata, nonché dall'espressa dichiarazione di regolarità resa dal Dirigente medesimo;

acquisito il parere favorevole del Direttore Tecnico;

DELIBERA

Per i motivi in premessa specificati, e che qui si intendono integralmente riportati e trascritti:

1. Di impegnare l'importo di € **52.252,34 €** sul cap. **21001002** del Bilancio di Previsione 2024/2026 - annualità 2025, per quote straordinarie di competenza ATERP del fabbricato di via Platani 5, 88100 Catanzaro;
2. Di liquidare la somma di € **52.252,34 €** (cinquantamila duecentocinquanta e 34/100) in favore del condominio di via Platani 5, 88100 Catanzaro - C.F. omissis, codice IBAN omissis, per quote straordinarie relativamente ai lavori di ristrutturazione del fabbricato;
3. Di attribuire alle unità immobiliari ATERP, le predette somme per quote straordinarie ai fini della rideterminazione del prezzo di vendita delle singole U.I., per come di seguito:

Unità immobiliare	N.	SPESA PER UNITA' IMMOBILIARE
Importo complessivo		<u>52.252,34 €</u>
U.I.	6979	10.450,47 €
U.I.	6980	10.450,47 €
U.I.	6981	10.450,47 €
U.I.	6982	10.450,47 €
U.I.	6983	10.450,47 €

TOTALE	52.252,34 €
---------------	--------------------

4. Di trasmettere alla Segreteria Generale di questa Azienda la presente Deliberazione per il seguito di competenza;
5. Di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sull'albo pretorio del sito istituzionale dell'Azienda nella sezione di riferimento;

II COMMISSARIO STRAORDINARIO
f.to Avv. Grazia Maria Carmela Iannini

SI ATTESTA

- **che** la presente Deliberazione è stata pubblicata sull'Albo Pretorio del sito istituzionale di questa Azienda in data 29.05.2025 -

Catanzaro, lì 29 maggio 2025.

Per la Segreteria della Direzione Generale
f.to dott. Stefano Lamacchia