

REGIONE CALABRIA

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REGIONALE
(ATERP CALABRIA)**

DELIBERAZIONE N° 287 DEL 16 DICEMBRE 2025

REGISTRO DELLE DELIBERE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO DELL'ATERP CALABRIA.

DISTRETTO DI CATANZARO – SERVIZIO TECNICO

OGGETTO: PR Calabria FESR FSE+ 2021/2027 - D.G.R. n. 29 del 27/01/2025 "Superamento delle condizioni di degrado del campo ROM di Scordovillo ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ)"

Approvazione manifestazione d'interesse per l'acquisto di immobili da utilizzare per edilizia residenziale pubblica

L'anno 2025, il giorno 16 del mese di dicembre il Commissario Straordinario dell'A.T.E.R.P. Regionale, Avv. Grazia Maria Carmela Iannini, nominato con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Calabria n. 37 del 05/05/2025, presso la Sede Legale dell'Azienda, ha adottato la seguente delibera in merito all'argomento indicato in oggetto.

Distretto di Catanzaro - Servizio Tecnico

Il Dirigente del Servizio propone al Commissario Straordinario l'adozione del presente atto del quale ha accertato la regolarità tecnico-procedurale.

Il Dirigente del Servizio

F.to ing. Antonio Nisticò

II DIRETTORE TECNICO F.F.

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

II DIRETTORE TECNICO f.f.

F.to ing. Antonio Nisticò

II DIRETTORE AMMINISTRATIVO F.F.

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

II DIRETTORE AMMINISTRATIVO f.f.

F.to dott. Pasquale Cannatelli

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PREMESSO

Che con la legge regionale n. 24/2013 è stata disciplinata all'art. 7 l'istituzione dell'ATERP Calabria per accorpamento delle ATERP Provinciali di cui alla L. R. n. 27/96;

Che con D.G.R. n. 66 del 02-03-2016 è stato definitivamente approvato lo Statuto dell'ATERP Calabria, con efficacia dal giorno della sua approvazione da parte della Giunta Regionale;

Che con D.P.G.R. n. 99 del 09-05-2016 è stata istituita l'ATERP Calabria, quale Azienda unica regionale con conseguente estinzione delle ATERP Provinciali istituite con LR n. 27/96;

Che con Deliberazione n. 1 del 16/05/2016 il Commissario Straordinario ha adottato lo Statuto dell'ATERP Calabria;

Che con Decreto del Commissario Straordinario n. 95 del 20/05/2024 è stato conferito l'incarico di dirigente del Servizio Tecnico del Distretto di Catanzaro all'Ing. Antonio Nisticò;

Che con deliberazione Commissario Straordinario n. 23 del 11/02/2025 è stato approvato il Bilancio di previsione armonizzato ATERP Calabria triennio 2025/2027;

Che con delibera di Giunta Regionale n. 90 del 21/03/2025 è stato approvato il Bilancio di Previsione armonizzato ATERP Calabria - triennio 2025/2027;

Che con delibera del Consiglio Regionale n. 374 del 27/05/2025 è stato approvato il Bilancio di Previsione armonizzato ATERP Calabria - triennio 2025/2027;

Che per effetto del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 37 del 05/05/2025 ha assunto le funzioni di Commissario Straordinario l'Avv. Grazia Maria Carmela Iannini;

Che con Decreto del Commissario Straordinario n. 177 del 10/09/2025 è stato conferito ad interim l'incarico di Direttore Amministrativo al Dott. Pasquale Cannatelli;

Che con Decreto del Commissario Straordinario n. 241 del 01/12/2025 è stato conferito ad interim l'incarico di Direttore Tecnico dell'ATERP Calabria all'Ing. Antonio Nisticò;

Che è stata stipulata convenzione tra la Regione Calabria e l'Aterp Calabria, REP n. 4728 del 01.10.2025 del registro generale della Regione Calabria, per la realizzazione dell'intervento denominato "Superamento delle condizioni di degrado del campo ROM di Scordovillo" ubicato nel comune di Lamezia Terme (CZ) in attuazione alla DGR n.29/2025, a valere sui fondi PR CALABRIA FESR FSE + 2021/2027. Azione 4.3.1

CONSIDERATO

Che il campo ROM di Scordovillo ubicato nel comune di Lamezia Terme è caratterizzato da forme di precarietà abitativa storicizzata con la conseguente presenza di situazioni di grave degrado sotto il profilo igienico-sanitario ed ambientale, di potenziale pericolo per l'incolumità delle persone determinando condizioni di marginalità e connessi fenomeni di diffusa illegalità;

Che il campo, la cui superficie negli anni si è ampliata da 14.000 a 25.000 metri quadri, confina con l'ospedale "Giovanni Paolo II" e con una grande discarica abusiva dove si sono accumulati nel tempo rifiuti di ogni genere;

Che il sito è stato oggetto di numerosi interventi di recupero ambientale e di integrazione sociale che, tuttavia, non hanno sortito alcun cambiamento sulle condizioni di degrado e di rischio per l'incolumità delle persone che ci vivono e degli abitanti dei quartieri limitrofi che si sono costituiti in Comitati di protesta.

Che le indagini dell'autorità giudiziaria hanno evidenziato che all'interno dell'area si svolgeva un'attività

imprenditoriale illecita per la raccolta e lo smaltimento di rifiuti, materiale di risulta, residui ferrosi, rame;

Che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 109 del 25/03/2024 ha approvato l'adozione di iniziative volte al superamento del disagio abitativo, delle condizioni di degrado nonché della cronicizzazione delle problematiche sociali del campo ROM di Scordovillo mediante la realizzazione sia di interventi infrastrutturali di edilizia abitativa sia di interventi volti a favorire l'istruzione e l'inclusione sociale nonché la bonifica ambientale, secondo un approccio integrato e innovativo, demandando al Dipartimento "Infrastrutture e Lavori Pubblici", l'adozione delle procedure amministrative finalizzate alla realizzazione delle unità abitative e delle connesse opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Che con decreto dirigenziale del dipartimento infrastrutture e LL.PP. della regione Calabria n.5585 del 23/04/2024 è stata approvata la scheda progetto "Superamento delle condizioni di degrado del campo ROM di Scordovillo, intervento di contrasto al disagio abitativo", in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 109 della seduta del 25/03/2024;

Che la scheda progetto individua ATERP quale soggetto attuatore affinché esegua nel dettaglio le azioni legate alla progettazione e appalto delle opere previste, a seguito bonifica dell'area occupata dal campo ROM di Scordovillo, fino alla consegna al Comune di Lamezia Terme per la loro gestione.

Che con decreto dirigenziale del dipartimento infrastrutture e LL.PP. della regione Calabria n.8516 del 18/06/2024 sono state approvate le Linee guida per l'attuazione dell'intervento di social housing "Superamento delle condizioni di degrado del campo ROM di Scordovillo ubicato nel comune di Lamezia Terme (CZ)" di cui al D.D. n. 5585 del 23/04/2024.

Che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 29 della seduta del 27 Gen. 2025 ha modificato la DGR 109 del 25/03/2024, in attuazione ai principi comunitari di consumo di suolo zero, ha dato mandato al Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici di adottare iniziative volte al superamento del disagio abitativo, delle condizioni di degrado nonché della cronicizzazione delle problematiche sociali del campo ROM di Scordovillo, mediante la realizzazione, anche per il tramite dell'ATERP, di interventi di recupero e/o eventuale acquisto, di immobili da destinare a edilizia residenziale pubblica, volti a favorire l'inclusione sociale, secondo un approccio di "housing diffuso" e del consumo suolo zero, dando atto che le risorse per la realizzazione del progetto sono imputate sulla dotazione finanziaria dell'Azione 4.3.1 del PR Calabria FESR FSE + 2021-2027;

Che quest'azienda ha avviato una ricognizione sul proprio patrimonio alloggiativo, soggetto a manutenzione, al fine di poterlo rendere disponibile per l'attuazione del progetto di che trattasi;

Che le risultanze della ricognizione, sono state trasmesse con una prima comunicazione — protocollo 690080 del 04/11/2024 "Risultanze ricognizione Lamezia Terme e comuni del circondario", successivamente integrate per completare la ricognizione e presentate alla cabina di regia da ATERP Calabria — nota Regione Calabria prot. N. 9380 del 08/01/2025;

Che in fase di discussione, preso atto che dalla mappatura operata dall'ATERP secondo il principio dell'accoglienza diffusa non risultano alloggi sufficienti al fabbisogno, inoltre, sono emerse perplessità in merito all'accettazione da parte dei destinatari del progetto, attualmente residenti all'interno del campo in località Scordovillo, di trasferirsi nell'estrema periferia ove sono stati individuati parte degli alloggi, in comuni come Motta Santa Lucia, Iacurso, Cortale o Curinga, poiché località e frazioni che potrebbero essere prive di un servizio pubblico efficiente, di istituti scolastici e di ambulatori medici.

Che nel corso delle riunioni della cabina di regia è emersa la necessità di ampliare la disponibilità di immobili/alloggi da destinare al progetto, dando mandato ad ATERP per l'attuazione di una ricognizione finalizzata

ad acquisire la disponibilità di alloggi, nel comune di Lamezia Terme e in una parte dei comuni dell'ambito territoriale sociale, anche in corso di costruzione;

Che ATERP ha pubblicato tre precedenti avvisi, di pari oggetto, per avviare una ricognizione finalizzata all'acquisto di fabbricati/unità immobiliari, da destinare al progetto di "Superamento delle condizioni di degrado del campo ROM di Scordovillo ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ)";

Che complessivamente sono pervenute candidature, da parte dei privati, per n.17 unità immobiliari, anche in fabbricati plurifamiliari, con i primi due avvisi, oltre a n.1 unità immobiliari con la terza manifestazione di interesse per un totale di 18 unità immobiliari;

Che le istanze pervenute, non sono sufficienti a soddisfare il fabbisogno abitativo stimato in fase di redazione del progetto;

Che appare necessario acquisire la candidatura pervenute con l'ultimo avviso e recepirla per la successiva sottoscrizione del contratto di acquisto, previa verifica preliminare della documentazione trasmessa e della proposta economica avanzata, secondo le previsioni del relativo avviso pubblico, così come già fatto per le precedenti istanze;

CONSIDERATO ALTRESÌ

Che con l'art.5 della legge regionale del 26 novembre 2024, n. 36 è stato modificato l'articolo 7 della L.R. n. 24/2013 introducendo, dopo il comma 4, il comma 4-bis *"L'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica regionale provvede, inoltre, all'acquisizione a qualsiasi titolo di immobili di enti pubblici o di privati, per finalità di edilizia residenziale pubblica, nonché per la realizzazione di interventi sperimentali di housing sociale, rivolti a categorie svantaggiate, anche in coordinamento con soggetti del terzo settore.*

Che l'Europa e le Nazioni Unite richiamano alla tutela del suolo, del patrimonio ambientale, del paesaggio, al riconoscimento del valore del capitale naturale e chiedono di azzerare il consumo di suolo netto entro il 2050, di allinearli alla crescita demografica e di non aumentare il degrado del territorio entro il 2030;

Che l'intervento di superamento delle condizioni di degrado del campo di Scordovillo deve essere improntato al rispetto degli Obiettivi e degli Orientamenti comunitari;

VISTI

l'art. 12, del decreto-legge 98/2011, che regola acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici, ed espressamente:

- comma 1, *"A decorrere dal 1° gennaio 2012 le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, ..., sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze.";*
- comma 1-bis, *"A decorrere dal 1° gennaio 2014 nel caso di operazioni di acquisto di immobili, ferma restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, l'emanazione del decreto previsto dal comma 1 è effettuata anche sulla base della documentata indispensabilità e indilazionabilità attestata dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese ...";*
- comma 1-ter *"A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio*

sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. ... Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente."

- *Comma 1-quinquies "Sono fatte salve dalle disposizioni recate dai commi 1-ter e 1-quater, ferme restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica e le finalità di contenimento della spesa pubblica, le operazioni di acquisto destinate a soddisfare le esigenze allocative in materia di edilizia residenziale pubblica."*

l'art 1 comma 2 del D.Lgs. 165/2001 e smi *"Per amministrazioni pubbliche si intendono tutte le amministrazioni dello Stato, **gli Istituti autonomi case popolari, ...**, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali,"*

la convenzione repertorio n. 4728 del 01/10/2025 con la quale sono regolamentati i rapporti tra regione Calabria e ATERP Calabria, relativamente al progetto di "Superamento delle condizioni di degrado del campo ROM di Scordovillo ubicato nel comune di Lamezia Terme (CZ) " che alla voce A.2 del quadro economico prevede uno stanziamento per Acquisto di immobili (comprese spese notarili, iva, imposte) pari a 10.484.000,00 €;

DATO ATTO

Che l'art 1 comma 3 della *legge 31 dicembre 2009, n. 196*, rimanda al precedente comma 2 dello stesso articolo, per l'identificazione delle amministrazioni soggette all'applicazione delle disposizioni in materia di finanza pubblica, precisando, che per amministrazioni pubbliche si intendono le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni, nel quale rientrano gli Istituti autonomi case popolari;

Che con la precedente manifestazione di interesse, il cui avviso pubblico fu approvato con delibera del commissario straordinario N° 179 del 03 ottobre 2025, risultano pervenute n.1 istanze, che qui si intendono approvate ed assorbite per la successiva acquisizione, previo completamento delle procedure di verifica documentale e congruità dei prezzi proposti;

Che non risulta quantificabile, preventivamente, la somma necessaria per l'acquisto dei beni immobili di interesse del progetto, se non in maniera presuntiva;

Che, stante il numero di immobili di interesse del progetto, può essere stimata preventivamente la somma da impegnare in euro 4 milioni;

ATTESO CHE

Non si applicano le disposizioni dell'articolo 12, comma 1-ter, DL 98/11 secondo le quali gli enti territoriali sono tenuti a effettuare operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità;

Una volta completato l'iter di acquisizione delle offerte e prima della stipula del contratto, si procederà alla valutazione di congruità del prezzo di acquisto degli immobili secondo l'applicazione dell'indice OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la zona di riferimento, disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero qualora l'offerta dovesse discostarsi per eccesso dal valore derivante dall'applicazione dei suddetti indici, attraverso l'Agenzia del Demanio ovvero attraverso un valutatore indipendente;

Per le ragioni sopra esposte l'importo relativo all'acquisto dell'immobile e alle spese connesse verrà dettagliato con apposita successiva determinazione prima di stipulare il contratto;

VERIFICATO CHE l'art. 56 comma 1 lett. e) del D.Lgs. 36/2023 prevede che le disposizioni del Codice degli appalti non si applicano agli appalti aventi ad oggetto l'acquisto di fabbricati e pertanto l'eventuale acquisto di uno o più alloggi e/o fabbricati, oggetto della presente manifestazione di interesse, non è stato inserito nel Piano triennale delle forniture e dei servizi;

VISTI:

l'avviso pubblico ed i relativi allegati finalizzato alla ricognizione di alloggi pronti all'uso (allegato "A") ed i modelli di domanda di partecipazione allo stesso collegati (Allegati "A.1-A.2-A.3);

VISTI:

- Lo statuto dell'Azienda;
- Il D. Lgs. n° 36/2023 e s.m.i.;
- La convenzione sottoscritta Regione Calabria/Aterp Calabria REP n. 4728 del 01.10.2025 del registro generale della Regione Calabria;

Acquisito il parere favorevole del direttore tecnico e del direttore amministrativo dell'ATERP Calabria;

DELIBERA

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

- 1) Di procedere all'avvio della quarta manifestazione di interesse finalizzata alla ricognizione del patrimonio disponibile alla vendita di alloggi, pronti all'uso, disponibili nel territorio del comune di Lamezia Terme ed hinterland, da acquisire al patrimonio ATERP;
- 2) Di approvare l'avviso pubblico ed i relativi allegati finalizzato alla ricognizione di alloggi pronti all'uso (allegato "A") ed i modelli di domanda di partecipazione allo stesso collegati (Allegati "A.1-A.2-A.3);
- 3) Di dare atto che le risultanze della presente manifestazione di interesse saranno utilizzate per l'acquisto di beni immobili per le finalità di cui in premessa, da acquisire al patrimonio ATERP finanziati a valere sull'Azione 4.3.1 del PR Calabria FESR/FSE+ 2021-2027, giusta convenzione in atti Regione Calabria repertorio n. 4728 del 01/10/2025;
- 4) Di prendere atto delle risultanze della precedente manifestazione di interesse, il cui avviso pubblico fu approvato con delibera del commissario straordinario N° 179 del 03 ottobre 2025, e per le quali risultano pervenute n.1 istanze, che qui si intendono approvate ed assorbite per la successiva acquisizione, previo completamento delle procedure di verifica documentale e congruita dei prezzi proposti;
- 5) Di confermare responsabile del procedimento l'arch. Salvatore Rotella, già in servizio presso il distretto di Catanzaro – servizio tecnico;
- 6) Di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sull'Albo Pretorio del sito istituzionale dell'ATERP Regionale.

Il 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 17.12.2025 -

Catanzaro, li 17 dicembre 2025.

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