



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

DELIBERAZIONE N° 233 DEL 11/08/2026

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)"

Delibera a contrattare ed impegno di spesa per affidamento supporto specialistico per l'acquisto di unità immobiliari.

L'anno 2026, il giorno __ 11 __ del mese di agosto il Commissario Straordinario dell'ATERP Regionale, Avv. Grazia Maria Carmela Iannini, nominato con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Calabria n. 37 del 05 maggio 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 Tecnico del Distretto di Catanzaro nominato con Decreto del Commissario Straordinario n. 95 del 20/05/2024 propone al Commissario Straordinario dell'ATERP Calabria l'adozione del presente atto del quale ha accertato la regolarità tecnico-procedurale.

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. Antonio Nisticò

Ufficio Contabilità Generale

Accertamento n. 169/2025 – gestione residui

Impegno n. 539/2026 ex impegno 790/2025

Capitolo 22000502	€		€
Previsione iniziale di bilancio	//	Impegno per il presente atto	102.480,00
Totale impegnato	//	Disponibilità residua	//

Si attesta la copertura finanziaria della spesa sul Bilancio di Previsione Aterp Calabria 2026/2028

Il Dirigente

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 Delibera del Commissario Straordinario dell'ATERP Calabria n. 25 del 03.02.2026 è stato approvato il Bilancio di Previsione per gli esercizi 2026/2028;

CHE con delibera di Giunta Regionale n. 123 del 25.03.2026 è stato approvato il Bilancio di Previsione armonizzato ATERP Calabria - triennio 2026/2028;

CHE con delibera del Consiglio Regionale n. 66 dell'11.05.2026 è stato approvato il Bilancio di Previsione armonizzato ATERP Calabria - triennio 2026/2028;

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. 178 del 01/07/2026 è stato conferito ad interim l'incarico di Direttore Amministrativo al Dott. Pasquale Cannatelli e l'incarico di Direttore Tecnico dell'ATERP Calabria all'Ing. Antonio Nisticò;

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 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 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

CHE con Decreto Dirigenziale n. 16217 del 06/11/2025 la Regione Calabria ha provveduto a liquidare un'anticipazione di € 4.000.000,00 in ottemperanza a quanto stabilito al comma 1 dell'art. 10 della Convenzione;

CHE la suddetta somma è stata accreditata sul conto corrente di Contabilità Speciale presso Banca d'Italia intestato ad ATERP Calabria in data 01/12/2025;

CONSIDERATO

CHE quest'azienda ha avviato la propria attività con 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 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 nell'ambito dell'attuazione dell'intervento il Commissario Straordinario di ATERP Calabria ha approvato una serie di Avvisi pubblici finalizzati alla ricerca e all'acquisizione sul libero mercato di immobili da destinare ad edilizia residenziale pubblica secondo il modello *dell'housing diffuso*;

CHE dopo una prima fase ricognitiva, nonché la pubblicazione di diversi avvisi, la ricerca si è concentrata nel comune di Lamezia Terme e per i soli appartamenti pronti all'uso;

CHE sono stati pubblicati gli Avvisi approvati con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 41 del 28 febbraio 2025, n. 109 del 30 aprile 2025, n. 156 del 18 giugno 2025, n. 179 del 3 ottobre 2025, n. 287 del 16 dicembre 2025, n. 299 del 22 dicembre 2025, n. 61 del 9 marzo 2026, n. 102 del 23 aprile 2026, n. 155 del 5 giugno 2026 e n. 179 del 12 giugno 2026;

CHE il procedimento complessivo sotteso all'attuazione del progetto, per la pluralità di soggetti coinvolti richiede una visione che non può essere circoscritta alla sola gestione tecnico/amministrativa dei tecnici di ATERP Calabria, ne tanto meno a quella dei venditori, in quanto necessita che gli stessi siano accompagnati nel processo di reperimento della documentazione, che la stessa sia "scremata" per essere trasferita ad ATERP anche al fine di ridurre i tempi di valutazione nonché i possibili errori;

CHE, al fine di assicurare la tempestiva attuazione degli obblighi derivanti dalla Convenzione tra Regione Calabria e ATERP Calabria Rep. n. 4728 del 01/10/2025 e di rispettare la scadenza fissata dal relativo cronoprogramma, anche in ordine alla stipula dei contratti di acquisto degli immobili, è necessario garantirsi adeguata assistenza specialistica che possa assicurare la celerità del confronto e la prontezza di risposta necessaria ad affrontare il procedimento nella sua complessità, anche in ordine ai soggetti privati proponenti, estranei alla complessità del procedimento di acquisto che, comunque, richiede una pluralità di informazioni e documenti;

CHE con Nota del 04/12/2025 il Dirigente del Servizio Finanziario ha comunicato di aver assunto sul Bilancio di Previsione 2025/2027 – annualità 2025 il seguente accertamento ed impegno:

- Accertamento n. 169/25 di € 4.000.000,00 - Capitolo 42001002;
- Impegno n. 539/26 – cap. 22000502 (già impegno 790/25 derivante da riaccertamento ordinario residui al 31.12.2025 – delibera del Commissario Straordinario n. 178 del 12.06.2026);

DATO ATTO

CHE si ritiene opportuno procedere all'affidamento dell'incarico di supporto specialistico propedeutico all'acquisto di unità immobiliari a professionisti esterni da individuarsi nell'ambito degli iscritti al portale Appalti&Contratti in uso da quest'Azienda o in alternativa tra gli iscritti al MEPA, che avranno il compito di procedere mediante *scouting* di mercato, ricerca documentazione, verifica conformità urbanistica, ed altre attività tali da facilitare la successiva operosità istruttoria del RUP, ogni altro procedimento sotteso all'attuazione del progetto, nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione e rotazione degli inviti e degli affidamenti;

CHE pertanto, il compenso sarà riconosciuto in relazione alle pratiche che risulteranno complete di tutti gli i documenti e gli allegati richiesti e che supereranno positivamente il controllo del valutare terzo indipendente, appositamente incaricato per determinare la congruità del prezzo pattuito tra il soggetto privato proponente e l'ATERP;

CHE la remunerazione è determinata sulla base delle attività effettivamente prestata nonché del valore

delle unità immobiliari acquistate, nel limite massimo del 3% del prezzo di acquisto, ritenendo con detto compenso soddisfatta qualsiasi pretesa anche in ordine alle attività che non raggiungeranno l'obiettivo finale dell'acquisto da parte dell'ATERP;

CHE pertanto, la spesa massima stimata risulta pari al 3% di 70.000,00 (valore medio di acquisto per unità immobiliare) moltiplicato per il numero di unità immobiliari da acquistare stimati in circa 40 u.i., quindi per complessivi 84.000,00;

CHE ai sensi dell'art. 50, comma 1 lettera b) del D. Lgs 36/2023, "le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14 con le seguenti modalità: affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 140.000,00 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante";

CHE alcuni degli operatori economici, che si sono dimostrati maggiormente attenti ed operativi, anche nel supportare gli utenti nella fase preliminare ricerca dei documenti e trattazione degli acquisti risultano essere stati:

- Immobiliare RB sas – corso Giovanni Nicotera n.239 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 03614760795;
- PROPOSTA CASA SRLS - via tagliamento n.13 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 03801890793;
- HERMES Immobiliare Business & Real Estate - Corso Giovanni Nicotera n.201 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 03605220791;
- Studio Lamezia srl – via Leonardo Da Vinci n.3 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 02637930799

CHE si rende necessario avviare l'iter procedurale per appaltare il servizio di supporto specialistico all'acquisto di unità immobiliari nel comune di Lamezia Terme che si possa concretizzare mediante *scouting* di mercato, ricerca documentazione, verifica conformità urbanistica, ed altre attività tali da facilitare la successiva operosità istruttoria del RUP, tramite Accordi Quadro di cui all'art. 59, comma 4 del D.Lgs. 36/2023 da sviluppare con gli operatori economici anzidetti, disponendo che il valore dell'affidamento sarà vincolato al raggiungimento in maniera cumulativa dell'importo stimato;

CHE, sarà garantito ad ogni operatore economico, l'attivazione di contratti attuativi nella misura del 10% del valore dell'accordo quadro, qualora lo stesso riesca a produrre candidature in numero sufficiente e per le quali possa dimostrare di avere garantito il necessario supporto alla facilitazione delle attività del RUP incaricato da ATERP;

CHE la distribuzione degli affidamenti successivi, avverrà secondo i termini e le condizioni dell'accordo

quadro, senza riaprire il confronto competitivo;

CHE l'operatore economico destinatario degli affidamenti, eccedenti il 10% garantito, avverrà in ordine di candidatura utile, nel limite del 70% del valore del contratto;

CHE la durata del contratto è fissata in mesi sei;

RITENUTO

CHE al fine di affiancare l'attività del Commissario Straordinario dell'ATERP Calabria, nonché degli altri soggetti che ad ogni livello sono coinvolti nel complesso procedimento di che trattasi, necessita garantire un supporto specialistico che possa fornire, anche al di fuori dei canonici orari di servizio, attività di *scouting* di mercato, ricerca documentazione, verifica conformità urbanistica degli immobili proposti, i necessari chiarimenti richiesti agli utenti (venditori finali), coniugando rapidità di intervento anche supportando gli stessi utenti nella ricerca e produzione della documentazione necessaria per la partecipazione agli avvisi. In altre parole, che possa assolvere la funzione di facilitatore per i soggetti terzi venditori, affinché non vada perso l'enorme lavoro già fatto per individuare le unità immobiliari proposte;

CHE necessita procedere all'affidamento secondo il combinato disposto dell'articolo 59, comma 4, lett.a) e dell'articolo 50, comma 1 lett. b) del decreto legislativo n. 36 del 2023 e s.m.i. mediante invito a quattro operatori economici, nel rispetto delle previsioni dell'art. 49, individuando:

- Immobiliare RB sas – corso Giovanni Nicotera n.239 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 03614760795;
- PROPOSTA CASA SRLS - via taglio n.13 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 03801890793;
- HERMES Immobiliare Business & Real Estate - Corso Giovanni Nicotera n.201 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 03605220791;
- Studio Lamezia srl – via Leonardo Da Vinci n.3 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 02637930799

CHE necessita individuare un responsabile unico del progetto, per lo specifico procedimento di che trattasi, di affidamento di un supporto giuridico amministrativo per come in precedenza indicato;

CHE l'assegnazione dei dipendenti da un servizio e/o da un ufficio all'altro, tenuto conto della categoria e profilo professionale di appartenenza, devono essere attuati temperando esigenze e fabbisogni di tutti i servizi e/o uffici, al fine di evitare disservizi ed una distribuzione di carichi di lavoro non razionali;

CHE l'ufficio di RUP è obbligatorio, e non può essere rifiutato;

CHE il RUP, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, svolge tutti i compiti relativi alle procedure di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione previste dal D. Lgs. 36/2023, che non siano specificatamente attribuiti ad altri organi o soggetti;

CHE oltre ai compiti specificatamente previsti da altre disposizioni del D. Lgs. 36/2023, il RUP svolge, in particolare, i compiti indicati dell'art. 15 comma 1 e dell'Allegato I.2 del citato decreto e specificati dalle Linee guida ANAC n. 3/2016;

CHE nel caso di appalti di particolare complessità in relazione all'opera da realizzare ovvero alla specificità della fornitura o del servizio, che richiedano necessariamente valutazioni e competenze altamente specialistiche, il RUP propone alla stazione appaltante di conferire appositi incarichi a supporto dell'intera procedura o di parte di essa, da individuare sin dai primi atti di gara;

CHE in particolare, il RUP è tenuto all'osservanza degli artt. 7 (Obbligo di astensione), 8 (Prevenzione della corruzione), 9 (Trasparenza e Tracciabilità), 10 (Comportamento nei rapporti privati) e 14 (Contratti ed altri atti negoziali) del D.p.r. n. 62/2013;

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 dell'ATERP Calabria;

DELIBERA

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

- 1) di nominare Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., per l'intervento di che trattasi l'arch. Salvatore Rotella, già dipendente del Servizio Tecnico del Distretto di Catanzaro in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente per lo svolgimento del presente incarico;
- 2) di dare atto che la nomina di RUP comporta un incarico ricompreso tra i doveri d'ufficio non rifiutabile, e al quale sono connessi i compiti e le funzioni indicati dall'articolo 15 comma 1 del D. Lgs. 36/2023 e dell'Allegato I.2 del D.lgs 36/2023;
- 3) di prendere atto che la somma di € 84.000,00 oltre IVA è da considerarsi ricompreso nell'impegno n. 539/26, assunto sul capitolo 22000502;
- 4) di autorizzare il RUP ad espletare le procedure di affidamento suddette, ai sensi dell'art.50 comma 1 lett. b) del D.Lgs 36/2023, necessarie al compimento dell'iter realizzativo dell'intervento individuato in oggetto;
- 5) Di dare atto che la spesa trova copertura nei fondi di cui al 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)*";

- 6) Di procedere all'affidamento secondo il combinato disposto dell'articolo 59, comma 4, lett.a) e dell'articolo 50, comma 1 lett. b) del decreto legislativo n. 36 del 2023 e s.m.i. mediante invito a quattro operatori economici, nel rispetto delle previsioni dell'art. 49, individuando:
 - a. Immobiliare RB sas – corso Giovanni Nicotera n.239 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 03614760795;
 - b. PROPOSTA CASA SRLS - via taglio n.13 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 03801890793;
 - c. HERMES Immobiliare Business & Real Estate - Corso Giovanni Nicotera n.201 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 03605220791;
 - d. Studio Lamezia srl – via Leonardo Da Vinci n.3 – Lamezia Terme (CZ) – P.IVA 02637930799
- 7) Di dare atto che sarà garantito ad ogni operatore economico, l'attivazione di contratti attuativi nella misura del 10% del valore dell'accordo quadro, qualora lo stesso riesca a produrre candidature in numero sufficiente e per le quali possa dimostrare di avere garantito il necessario supporto alla facilitazione delle attività del RUP incarico da ATERP;
- 8) Di dare atto che la distribuzione degli affidamenti avverrà secondo i termini e le condizioni dell'accordo quadro, senza riaprire il confronto competitivo;
- 9) Di dare atto che l'operatore economico destinatario degli affidamenti, eccedenti il 10% garantito, avverrà in ordine di candidatura utile, nel limite del 70% del valore del contratto di A.Q.;
- 10) Di dare atto che la durata del contratto è fissata in sei mesi;
- 11) Di individuare quale responsabile del procedimento per le procedure di gara, l'Ing. Pantaleone Destito;
- 12) 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 11.08.2026 -

Catanzaro, lì 11 agosto 2026.

Per la segreteria della Direzione Generale
f.to dott.ssa Denise Cunsolo