



Deliberazione n. 70

ESTRATTO DEL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza del 11 dicembre 2014



OGGETTO: Approvazione programma costruttivo di n. 16 alloggi del Consorzio Abitcoop Calabria, a completamento del programma finanziato ai sensi della L.R. n. 36/08 per la costruzione di n. 56 alloggi da destinare alla locazione ed alla proprietà. Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21, art. 8 bis.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

L'anno duemilaquattordici, il giorno 11 del mese di dicembre (11/12/2014), alle ore 15:30, nella sala delle adunanze del Consiglio Provinciale, sito in Piazza XV Marzo, dietro inviti diramati a norma di legge in data 5 dicembre 2014, prot. n. 63784, si è riunito il Consiglio comunale in seduta ordinaria pubblica di prima convocazione, previo recapito nei termini degli avvisi scritti e notificati a tutti i Signori Consiglieri e con l'affissione all'Albo pretorio on-line del relativo ordine del giorno. La riunione ha inizio alle ore 17:00 circa, con appello di seduta. Presiede il Vice Presidente del Consiglio, dott. MICHELANGELO SPATARO, e partecipa alla seduta il Vice Segretario generale, avv. GIAMPIERO GARGANO. Al momento dell'appello di seduta il Sindaco, arch. MARIO OCCHIUTO, è presente e si registra la presenza degli Assessori: Luciani, Succurro, Bruno, Manna e dei sotto elencati:

CONSIGLIERI			CONSIGLIERI		
	<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>		<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
1	si		17		si
2	si		18	si	
3	si		19		si
4	si		20		si
5	si		21	si	
6		si	22		si
7	si		23		si
8	si		24		si
9		si	25		si
10	si		26		si
11		si	27	si	
12		si	28	si	
13	si		29	si	
14		si	30		si
15		si	31	si	
16	si				
<i>Tot.</i>			<i>Tot.</i>		
	<i>10</i>	<i>6</i>		<i>6</i>	<i>9</i>

Pertanto, all'appello risultano presenti il Sindaco e i suddetti n. 16 Consiglieri.

Sono assenti giustificati i Consiglieri: Cipparrone, Formoso, Lucente, Perugini, Quintieri, Ruffolo, Sacco.

Nel corso della riunione entrano in aula: il neo-Consigliere Cito Francesco (convalidato al posto del Consigliere Bozzo Massimo nominato Assessore), i consiglieri: Morrone, Falbo, Nucci, Frammartino e gli assessori: Vizza e De Cicco.

OGGETTO: Approvazione programma costruttivo di n. 16 alloggi del Consorzio Abitcoop Calabria, a completamento del programma finanziato ai sensi della L.R. n. 36/08 per la costruzione di n. 56 alloggi da destinare alla locazione ed alla proprietà. Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21, art. 8 bis.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

..... In prosieguo della seduta consiliare dell'11 dicembre 2014.

Il Presidente del Consiglio, ing. LUCA MORRONE, ricordato che al quarto punto dell'OdG della seduta odierna è iscritto l'argomento avente per oggetto: «Approvazione programma costruttivo di n. 16 alloggi del Consorzio Abitcoop Calabria, a completamento del programma finanziato ai sensi della L.R. n. 36/08 per la costruzione di n. 56 alloggi da destinare alla locazione ed alla proprietà. Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21, art. 8 bis», comunica che la relativa proposta è stata sottoposta al preventivo esame della competente Commissione consiliare «URBANISTICA» che l'ha approvata all'unanimità. Pertanto, fa presente che, ai sensi dell'art. 26 comma 10 del regolamento del Consiglio comunale e delle commissioni consiliari, quando il punto all'OdG è licenziato all'unanimità dalla competente commissione, si pone in votazione. Quindi il Presidente pone in votazione palese, per alzata di mano, la proposta di cui in oggetto. Ed

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su conforme proposta sottoscritta dal Direttore del 9° Settore: Pianificazione del Territorio, arch. Lorenza Tucci, unitamente al Direttore del II Dipartimento Tecnico, ing. Carlo Pecoraro, recante in calce il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal suddetto Direttore del 9° Settore: Settore Pianificazione del Territorio, nonché il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile reso dal Direttore del 12° Settore: Programmazione Risorse Finanziarie - Bilancio - Tributi, avv. Ugo Dattis, ai sensi dell'art. 49 del T.u.o.e.l. n. 267/2000;

PREMESSO CHE:

- l'Amministrazione Comunale, ha adottato la Variante Generale al P.R.G. con Delibera del C.C. n. 48 del 16/09/1994, successivamente approvata dalla Regione Calabria con D.P.G.R. n. 856 del 19/12/1995;
- l'Amministrazione Comunale, con Delibera di C.C. n. 5 del 14/02/2002 ha adottato una Variante Parziale al P.R.G. riferita all'art. 23 delle N.T.A. con la quale si consente nelle aree con destinazione F3 di realizzare fino al 70% del volume per residenze;
- l'Ordinanza del Consiglio di Stato del 16.10.2007 Reg. Ord. n. 5387/2007, Reg. Gen. n. 7418/2007 ha riconosciuto la validità della variazione parziale al PRG, approvata con Delibera di C.C. n°5 del 14.02.2002, con la quale si consente nelle aree con destinazione F3 di realizzare fino al 70% del volume per residenze;
- la Regione Calabria, in attuazione del programma di edilizia sociale promosso con Legge Regionale n. 36 del 16/10/2008, con decreto dirigenziale n.18606 del 22.12.2010 del Dipartimento n.9 Infrastrutture, Lavori Pubblici, Politiche della Casa, E.R.P., A.B.R, Risorse Idriche, Ciclo Integrato delle Acque, ha approvato il bando di concorso per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale da offrire in locazione o in proprietà;
- la Regione Calabria con decreto dirigenziale n. 284 del 12/01/2012, ha approvato le graduatorie definitive per le tipologie di interventi «Alloggi da cedere in locazione - Cooperative» e «Alloggi da cedere in proprietà - Cooperative» relative al suddetto bando;
- la Regione Calabria con decreto dirigenziale n. 2650 del 02/3/2012, ha approvato la graduatoria degli interventi finanziabili «Alloggi da cedere in locazione - Cooperative»;
- la Regione Calabria con decreto dirigenziale n. 2647 del 02/3/2012, ha approvato la graduatoria degli interventi finanziabili «Alloggi da cedere in proprietà - Cooperative»;
- secondo le suddetta graduatorie, la Consorzio Abitcoop Calabria di Catanzaro Soc. Coop. Edilizia, con decreti dirigenziali n. 4432 del 04/04/2012 e n. 5219 del 18/04/2012 ha avuto

finanziati due programmi nel Comune di Cosenza per la costruzione di n. 6 alloggi da concedersi in locazione con patto di futura vendita e di n. 50 alloggi da assegnare in proprietà;

- l'Abitcoop Calabria, ha proposto la realizzazione degli interventi di cui sopra su un'area di sua proprietà in località Cuturella, foglio n. 9 particelle nn. 69 e 1076, destinata a Zona F3 su cui era stato presentato un Programma Unitario di Riqualificazione (P.U.R.) approvato con Delibera G.M. n. 123/2010 del 25/05/2010 ed ottenuto successivamente il rilascio del permesso di costruire n. 62 del 15.10.2012 da parte del Comune di Cosenza;

- l'intervento relativo ai programmi di cui sopra ricade in ZTO F3, aree nelle quali è consentita la realizzazione in termini volumetrici del 70% di edilizia residenziale ed il 30% di edilizia direzionale/commerciale;

- la stessa Abitcoop Calabria, in relazione ai suddetti programmi costruttivi, tenuto conto che esiste una cronica carenza di alloggi in locazione, soprattutto per le cosiddette categorie svantaggiate (giovani coppie, anziani, ragazze madri, studenti universitari fuori sede, ecc.) dalle quali registra una forte e costante domanda che non riesce a soddisfare, con nota acquisita agli atti in data 09/04/2014 Prot. Gen. N. 19421, ha richiesto l'approvazione di un progetto in variante al permesso di costruire n. 62 del 15.10.2012 per la realizzazione di ulteriori n. 16 alloggi di edilizia sociale, in sostituzione dei n.16 uffici previsti nel permesso di costruire originario, a completamento del programma finanziato ai sensi della L.R. n. 36/08 per la costruzione di n. 56 alloggi da destinare alla locazione ed alla proprietà, avvalendosi di quanto previsto dalla Legge Regionale 11 agosto 2010, n. 21 e ss.mm.ii. «*Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale – Art. 8 bis (Interventi finalizzati al reperimento di aree per l'edilizia sociale)*»;

- il progetto di variante al permesso n. 62 del 15.10.2012 proposto dalla Abitcoop Calabria si compone dei seguenti elaborati:

- A. Relazione Tecnica Illustrativa;
- B. Relazione Tecnica Contenimento Energetico L.10/91 e ss.mm.ii.;
- C. Relazione Tecnica Impianti L.46/90 e ss.mm.ii.;
- D. Relazione Tecnica Superamento Barriere Architettoniche L.13/89 e ss.mm.ii.;
1. Stralcio planimetrico PRG;
2. Rilievo planimetrico stato di fatto
3. Stralcio catastale;
- 3.1. Sovrapposizione catastale-rilievo;
4. Planimetria generale;
- 4.1. Individuazione aree permeabili;
- 4.2. Sistemazione esterna;
5. Planimetria quote e misure-distanze;
6. Profili altimetrici;
7. Planimetria rete sottoservizi;
8. Planimetria definizione aree;
9. Dotazione parcheggi;
10. Pianta fondazioni;
11. Pianta box - garage;
12. Pianta piano terra;
13. Pianta piano primo;
14. Pianta piano secondo;
15. Pianta piano 3°/7°;
16. Pianta copertura;
17. Sezione A-A;
18. Sezione B-B;
19. Prospetti: Fronte est;
20. Prospetti: Fronte nord;
21. Prospetti: Fronte sud;
22. Pianta funzionale piano 1°;
23. Pianta funzionale piano 2°;
24. Pianta funzionale piano 3°/7°;
25. Specifica delle finiture esterne;

26. Restituzioni fotorealistiche (rendering);

27. Superfici e volumi variante;

27bis. Superfici e volumi P.E. n.62/2012;

- detto progetto prevede che la quota del 30% destinata a servizi relativa ai n.16 uffici compresi nel progetto originario venga utilizzata per gli ulteriori n.16 alloggi di edilizia sociale, mantenendo inalterata la quota destinata al commerciale, nonché tutte le caratteristiche architettoniche e dimensionali del progetto originario, ai sensi dell'Art. 8 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 11 agosto 2010, n. 21 e ss.mm.ii.;

- il progetto in variante di cui al punto precedente ha ricevuto parere favorevole del Responsabile del Procedimento emesso in data 12/05/2014, parere favorevole del Dirigente di Settore emesso in data 14/07/2014 e comunicato alla Ditta con nota Prot. Gen. N. 36489 del 25/07/2014;

- che per il rilascio del permesso di costruire n. 62 del 15.10.2012, la ditta Abitcoop Calabria, in seguito della sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cosenza, il 07/08/2012 al n.5040, relativamente alle unità immobiliari destinate ad edilizia sociale ed oggetto di finanziamento regionale, ha beneficiato dell'esenzione dal versamento della quota del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione, ai sensi dell'Art. 17, comma 1, del D.P.R. n.380/2001;

- che anche i per i nuovi 16 alloggi, oggetto della variante proposta, che hanno caratteristiche tipologiche previste dall'edilizia residenziale sociale, dovrà stipularsi convenzione o sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo per la determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione, a fronte della riduzione del contributo di costruzione alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'Art. 17, comma 1, del D.P.R. n.380/2001, utilizzando gli schemi approvati con decreto dirigenziale n.5264 del 04.04.2013 del Dipartimento n.9 Infrastrutture, Lavori Pubblici, Politiche della Casa, E.R.P., A.B.R, Risorse Idriche, Ciclo Integrato delle Acque a seguito di protocollo d'intesa siglato in data 20/12/2012 tra l'Assessore Regionale al LL.PP. ed il Presidente dell'ANCI Calabria;

CONSIDERATO CHE:

- la Legge Regionale 11 agosto 2010, n. 21 e ss.mm.ii. «*Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale*», all'Art. 8 bis (*Interventi finalizzati al reperimento di aree per l'edilizia sociale*), stabilisce:

1. *Al fine di soddisfare il fabbisogno di alloggi sociali, i comuni con deliberazione di Consiglio comunale, possono approvare programmi costruttivi per l'edilizia sociale attraverso il reperimento di aree nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata, ancorché decaduti, con esclusione dei piani per gli insediamenti produttivi, collocate:*

a) *all'interno delle aree con destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze, per come definite dall'articolo 3 comma 2 d.m. 1444/1968, limitatamente alla volumetria prevista dal piano attuativo;*

b) *nelle aree destinate a standard urbanistici eccedenti il minimo previsto dalla normativa esistente, a condizione che la nuova volumetria residenziale mantenga la dotazione delle aree residue a standard urbanistici al di sopra della minima prevista dalla legge.*

- la medesima Legge Regionale 11 agosto 2010, n. 21 e ss.mm.ii., all'Art. 3 (*Definizioni e parametri*), lettera i) definisce:

i) *per «edilizia residenziale sociale», il complesso delle attività edilizie volte alla realizzazione di «alloggi sociali», in conformità al d.m. Infrastrutture 22 aprile 2008, ovvero le unità immobiliari adibite ad uso residenziale in locazione permanente od in forme di sostegno all'accesso della proprietà che svolgono la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre*

il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione o alla proprietà di alloggi nel libero mercato;

- il parere favorevole relativo al progetto di variante in oggetto emesso dal Dirigente di Settore in data 14/07/2014 recita:

«Si precisa che, prima del rilascio del Permesso Edilizio, la pratica dovrà essere completata con tutta la documentazione a detto rilascio indispensabile e, state la situazione di morosità della ditta, ricalcolato il contributo di costruzione tenendo conto di eventuali sanzioni ed interessi dovuti sulle quote relative agli oneri di urbanizzazione arbitrariamente non versate, nonché dell'aggiornamento dell'esenzione relativa alle quote afferenti il costo di costruzione ai sensi dell'art. 17 comma 1 del DPR 380/2001.

Si precisa, inoltre, che a seguito delle operazioni di recupero dei crediti dovuti è stato possibile verificare che la compagnia che ha rilasciato la polizza a garanzia delle rateizzazioni concesse risulta in liquidazione, pertanto prima del rilascio del P.E. in Variante la ditta è tenuta ad esibire nuova polizza fideiussoria rilasciata da compagnia autorizzata ai sensi della legge 10.06.1982 n. 34 e presente nell'elenco del Ministero dell'Economia e delle Finanze (si vedano elenchi ISVAP ora IVASS) in sostituzione di quella esibita per il Permesso Edilizio n.62/2012 o fideiussione bancaria»;

QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO;

VISTA la deliberazione n. 82 del 06/11/2014, con la quale la Giunta Comunale ha sottoposto all'esame e all'approvazione del Consiglio Comunale la proposta di cui al presente atto;

ACQUISITO il surriferito parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Direttore del 9° Settore: Pianificazione del Territorio, arch. Lorenza Tucci, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000;

ACQUISITO, altresì, il surriferito parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Direttore del 12° Settore: Programmazione Risorse Finanziarie - Bilancio - Tributi, avv. Ugo Dattis, responsabile del servizio finanziario, ai sensi del citato art. 49 del d.lgs. n. 267/2000;

PRESO ATTO che la Commissione Consiliare "Urbanistica" ha approvato ad unanimità la proposta della presente deliberazione, giusta verbale n. 51 del 12 novembre 2014;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la legge regionale 16 aprile 2002, n. 19, recante Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria, e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO la Legge Regionale 11 agosto 2010, n. 21 e ss.mm.ii. «*Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale*», ed in particolare l'Art. 8 bis (*Interventi finalizzati al reperimento di aree per l'edilizia sociale*);

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Cosenza;

VISTO il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, e successive modificazioni;

VISTO l'esito della votazione palese, per alzata di mano, proclamato dal Presidente, con l'assistenza dei designati scrutatori, che è il seguente:

- **componenti dell'assemblea presenti: n. 18** (*Sindaco, Ambrogio, Bartolomeo, Caputo, Caruso, Cito, Commodaro, Falbo, Falcone, Frammartino, Mazzuca, Morrone, Nigro, Perri F., Salerno, Savastano, Spadafora F., Spataro*).

- **voti favorevoli: n. 18;**

- **voti contrari: nessuno;**

- **astenuti: nessuno;**

ALL'UNANIMITÀ

DELIBERA

per quanto esposto in narrativa, che qui si intende integralmente riportato,

1. Di approvare il programma costruttivo di n. 16 alloggi del Consorzio Abitcoop Calabria, a completamento del programma finanziato ai sensi della L.R. n. 36/08 per la costruzione di n. 56 alloggi da destinare alla locazione ed alla proprietà di cui permesso di costruire n. 62 del 15.10.2012, ai sensi della Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 - *Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale* – Art. 8 bis (*Interventi finalizzati al reperimento di aree per l'edilizia sociale*) – proposto dal medesimo Consorzio Abitcoop Calabria quale variante al suddetto permesso di costruire n. 62 del 15.10.2012;
2. Di stabilire che prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli ulteriori 16 alloggi, oggetto della variante proposta, che hanno caratteristiche tipologiche previste dall'edilizia residenziale sociale, dovrà stipularsi convenzione o sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo per la determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione, a fronte della riduzione del contributo di costruzione alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'Art. 17, comma 1, del D.P.R. n.380/2001, utilizzando gli schemi approvati con decreto dirigenziale n.5264 del 04.04.2013 del Dipartimento n.9 Infrastrutture, Lavori Pubblici, Politiche della Casa, E.R.P., A.B.R, Risorse Idriche, Ciclo Integrato delle Acque a seguito di protocollo d'intesa siglato in data 20/12/2012 tra l'Assessore Regionale al LL.PP. ed il Presidente dell'ANCI Calabria;
3. Di stabilire che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato al ricalcolo del contributo di costruzione tenendo conto delle sanzioni e degli interessi dovuti dalla Ditta sulle quote relative agli oneri di urbanizzazione arbitrariamente non versate, nonché dell'aggiornamento dell'esenzione relativa alle quote afferenti il costo di costruzione ai sensi dell'art. 17 comma 1 del DPR 380/2001;
4. Di stabilire che il rilascio del permesso di costruire, in caso di richiesta di rateizzazione del contributo di costruzione ricalcolato, sia subordinato alla esibizione da parte della Ditta di fideiussione bancaria o polizza fideiussoria rilasciata da compagnia autorizzata ai sensi della legge 10.06.1982 n. 34 e presente nell'elenco del Ministero dell'Economia e delle Finanze (elenchi IVASS);
5. Di demandare al Dirigente del Settore 9° – Pianificazione del Territorio, l'espletamento di ogni conseguente e/o consequenziale adempimento relativo al rilascio del permesso di costruire;
7. Di disporre che il presente atto venga pubblicato all'albo pretorio on-line di questo Comune ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n.69 e successive modificazioni.

Copia del presente atto sarà trasmessa, a cura dell'Ufficio Archivio, anche mediante procedura informatica, per quanto di competenza e/o per opportuna conoscenza, a: 7° Settore: Infrastrutture; 9° Settore: Pianificazione del Territorio; 12° Settore: Programmazione Risorse Finanziarie - Bilancio - Tributi; Presidente del Collegio dei Revisori.

—○—
La presente deliberazione assume il n. 70 del 2014.

—○—
(OMISSIS)

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Seguono le firme sull'originale del Presidente del Consiglio e del Vice Segretario generale.

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124, comma 1, d.lgs. n. 267/2000)

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi a partire dal 16 dicembre 2014.

Cosenza, li 16 dicembre 2014

LA DIRIGENTE DEL SETTORE AFFARI GENERALI
f.to (Dott.ssa Maria Molezzi)

ESECUTIVITÀ

(ex art. 134, comma 3, del T.u.o.e.l. n. 267/2000)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data (*dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione*).

IL SEGRETARIO GENERALE

Cosenza, li

F.to

ESECUTIVITÀ IMMEDIATA

(ex art. 134, comma 4, del T.u.o.e.l. n. 267/2000)

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

IL SEGRETARIO GENERALE

Cosenza, li

F.to

È copia conforme all'originale per uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE

Cosenza, li

.....
