



Deliberazione n. 71

ESTRATTO DEL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza del 11 dicembre 2014



OGGETTO: Approvazione programma costruttivo di n. 6 alloggi della Cooperativa NOVA CASA, a completamento del programma finanziato ai sensi della L.R. n. 36/08 per la costruzione di n. 30 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		PRESENTI	ASSENTI	CONSIGLIERI		PRESENTI	ASSENTI
1	Ambrogio Marco	si		17	Morrone Luca		si
2	Bartolomeo Roberto	si		18	Nigro Claudio	si	
3	Caputo Pierluigi	si		19	Nucci Sergio		si
4	Caruso Francesco	si		20	Paolini Enzo		si
5	Cesario Raffaele	si		21	Perri Francesco	si	
6	Cipparrone Giovanni		si	22	Perri Giovanni		si
7	Commodaro Massimo	si		23	Perugini Salvatore		si
8	Di Nardo Lino	si		24	Quintieri Giovanni		si
9	Falbo Andrea		si	25	Ruffolo Antonio		si
10	Falcone Fabio	si		26	Sacco Vincenzo Francesco		si
11	Formoso Sante Luigi		si	27	Salerno Carmelo	si	
12	Frammartino Domenico		si	28	Savastano Cataldo	si	
13	Fuoco Giacomo	si		29	Spadafora Francesco	si	
14	Gervasi Luca		si	30	Spadafora Giuseppe		si
15	Lucente Maria		si	31	Spataro Michelangelo	si	
16	Mazzuca Giuseppe	si					
<i>Tot.</i>		<i>10</i>	<i>6</i>	<i>Tot.</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. 6 alloggi della Cooperativa NOVA CASA, a completamento del programma finanziato ai sensi della L.R. n. 36/08 per la costruzione di n. 30 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 quinto punto dell'OdG della seduta odierna è iscritto l'argomento avente per oggetto: «*Approvazione programma costruttivo di n. 6 alloggi della Cooperativa NOVA CASA, a completamento del programma finanziato ai sensi della L.R. n. 36/08 per la costruzione di n. 30 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 Cooperativa NOVA CASA di Cosenza, con decreti dirigenziali n. 5234 e n. 5239 del 19/04/2012 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. 24 alloggi da assegnare in proprietà;

- la Cooperativa NOVA CASA, ha proposto la realizzazione degli interventi di cui sopra su un'area di sua proprietà in località Macchiabella, foglio n. 15 particelle nn. 22 e 779, destinata a Zona F3 su cui era stato presentato un Programma Unitario di Riqualificazione (P.U.R.) approvato con Delibera G.M. n. 100/2010 del 26/04/2010 ed ottenuto successivamente il rilascio del permesso di costruire n. 52 del 02.08.2012 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 Cooperativa NOVA CASA, 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. 19416, ha richiesto l'approvazione di un progetto in variante al permesso di costruire n. 52 del 02.08.2012 per la realizzazione di ulteriori n. 6 alloggi di edilizia sociale, in sostituzione dei n. 6 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. 52 del 02.08.2012 proposto dalla Cooperativa NOVA CASA 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. Planimetria sistemazione esterna;
5. Planimetria quote e misure-distanze;
6. Profili altimetrici;
7. Planimetria rete sottoservizi;
8. Planimetria dotazione parcheggi;
9. Pianta fondazioni;
10. Pianta box - garage;
11. Pianta piano terra;
12. Pianta piano primo;
13. Pianta piano 2° - Pianta piano 3°/6°;
14. Pianta copertura;
15. Prospetti: Fronte est;
16. Prospetti: Fronte sud;
17. Prospetti: Fronte ovest;
18. Prospetti: Fronte nord;
19. Sezione A-A;
20. Sezione B-B;
21. Sezione C-C;
22. Pianta funzionale piano 1°;
23. Pianta funzionale piano 2°;
24. Pianta funzionale piano 3°/6°;
25. Superfici e volumi variante;
- 25bis. Superfici e volumi P.E. n.52/2012;

- 26. Specifica delle finiture esterne;
- 27. Restituzioni fotorealistiche (rendering);

- detto progetto prevede che la quota del 30% destinata a servizi relativa ai n. 6 uffici compresi nel progetto originario venga utilizzata per gli ulteriori n. 6 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 08/05/2014, parere favorevole del Dirigente di Settore emesso in data 11/07/2014 e comunicato alla Ditta con nota Prot. Gen. N. 36490 del 25/07/2014;

- che per il rilascio del permesso di costruire n. 52 del 02.08.2012, la Cooperativa NOVA CASA, in seguito della sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cosenza, il 01/08/2012 al n.4919, 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 6 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 11/07/2014 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 dal 24 gennaio 2013, 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.52/2012 o fideiussione bancaria»;

QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO;

VISTA la deliberazione n. 83 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;**

DELIBERA

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

1. Di approvare il programma costruttivo di n. 6 alloggi della Cooperativa NOVA CASA, a completamento del programma finanziato ai sensi della L.R. n. 36/08 per la costruzione di n. 30 alloggi da destinare alla locazione ed alla proprietà di cui permesso di costruire n. 52 del del 02.08.2012, 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 dalla medesima Cooperativa NOVA CASA quale variante al suddetto permesso di costruire n. 52 del del 02.08.2012;
2. Di stabilire che prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli ulteriori 6 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: Direttore del II Dipartimento Tecnico e del 7° Settore: Infrastrutture; Dirigente del 9° Settore: Pianificazione del Territorio; Direttore del III Dipartimento Economico Finanziario e del 12° Settore: Programmazione Risorse Finanziarie - Bilancio - Tributi; Ufficio Patrimonio Immobiliare; Presidente del Collegio dei Revisori.

—————
La presente deliberazione assume il n. 71 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

.....
