



# CITTA' DI COSENZA

## Copia di Deliberazione della Giunta Comunale

### Deliberazione n. 83 del 06/11/2014

**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 sei del mese di novembre, a partire dalle ore 12.00, nella Sala delle riunioni di Giunta del Palazzo Municipale, con l'assistenza del Vice Segretario Generale GARGANO GIAMPIERO, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno nelle persone seguenti e alla presenza del Vice Sindaco VIGNA Luciano:

		Pres.	Ass.
Luciano VIGNA (FF.Sindaco)	V.Sindaco	X	-
Davide BRUNO	Asses.	-	X
Francesco DE CICCIO	""	X	-
Giuseppe DE ROSE	""	-	X
Carmine MANNA	""	-	X
Nicola MAYERA'	""	X	-
Manfredo PIAZZA	""	X	-
Rosaria SUCCURRO	""	X	-
Carmine VIZZA	""	X	-

## LA GIUNTA

**RITENUTA** la necessità che sull'argomento indicato in oggetto siano formalmente assunte le determinazioni della Città;

**Letta ed esaminata** la proposta di deliberazione (n. 93/2014) che si riporta integralmente:

### SETTORE 9 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

-----

Proponente TUCCI LORENZA (DIRETTORE SETTORE)

#### 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 14/02/2012 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 suddette 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 Riqualficazione (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.Profilo 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;

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;

## **SI PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE**

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

di sottoporre all'esame e all'approvazione del Consiglio Comunale quanto segue

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.

**Visto** che la stessa è corredata dai pareri richiesti dal Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, che si riportano integralmente di seguito:

***Pareri sulla proposta di deliberazione espressi ai sensi dell'art. 49 c. 1 d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267:***

- Parere di REGOLARITA' TECNICA del responsabile del Servizio interessato:  
Motivazione:  
Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica

Cosenza 04/11/2014

Il Direttore di Sett./Staff  
F.TO TUCCI LORENZA

- ALTRO PARERE  
Motivazione:

Come proposto dal Direttore del settore 9 - Pianificazione del Territorio - la cooperativa NOVA CASA, ha richiesto una variante al permesso edilizio n. 52 del 2 agosto 2012, per la costruzione di ulteriori n. 6 alloggi destinati alla locazione ed alla proprietà. Che prima del rilascio del permesso di costruire dei suddetti alloggi, deve essere stipulata convenzione o sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo, così come esposto al punto 2 e 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.

Cosenza 05/11/2014

Il Direttore di Sett./Staff  
F.TO DATTIS UGO

**RITENUTO** che il proposto atto deliberativo sopperisce, in modo adeguato alle circostanze prospettate, alla necessità di provvedere sull'argomento in oggetto;  
Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge:

## DELIBERA

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 viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134/4 del T.u.o.e.l. n.267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO

F.TO VIGNA Luciano

---

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

F.TO GARGANO GIAMPIERO

---



# CITTA' DI COSENZA

## ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio on-line per quindici giorni consecutivi dal 06/11/2014 come previsto dall'art. 124, comma 1, del T.u.o.e.l. n. 267/2000 e dall'art.32 della legge 18 giugno 2009, n.69, e successive modificazioni.

. IL DIRETTORE DEL SETTORE  
2 - AFFARI GENERALI

F.TO MOLEZZI MARIA

Cosenza 06/11/2014

---

- ESECUTIVITA' IMMEDIATA -  
(ex art. 134, comma 3, del T.u.o.e.l. n.267/2000)

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente esecutiva.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Cosenza 06/11/2014

F.TO GARGANO GIAMPIERO

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

IL SEGRETARIO GENERALE

Cosenza \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_