

Città di Cosenza

**COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA  
COMMISSIONE STRAORDINARIA DI LIQUIDAZIONE**

**Deliberazione n. 807 del 20 settembre 2023**

**OGGETTO:** Approvazione progetto per la vendita del patrimonio disponibile immobiliare di proprietà del Comune di Cosenza.  
Approvazione schema avviso interno per individuazione dipendenti.

L'anno duemilaventitre, il giorno venti del mese di settembre alle ore 18.00, presso la residenza municipale del Comune di Cosenza, sita in piazza dei Bruzi, si è riunita la Commissione Straordinaria di Liquidazione, nominata con decreto del Presidente della Repubblica del 31/01/2020 e integrato con decreto del Presidente della Repubblica del 7 febbraio 2022, ai sensi dell'art. 252 del D.L.vo n. 267/2000, per la sostituzione di un componente dimissionario;

con l'intervento dei signori:

Dott. Francescopaolo Di Menna – Presidente  
Dott. Rosario Fusaro – Componente  
Dott.ssa Adele Sauro – Componente.

Il Presidente Dott. Francescopaolo Di Menna partecipa in video conferenza, ai sensi dell'Articolo 73 del D.L. n. 18 del 17/3/2020, convertito con modificazioni nella legge n. 27 del 24/4/2020, nonché della specifica disposizione regolamentare adottata con Decreto del Presidente della Commissione Straordinaria di Liquidazione del 18/3/2020.

Con la partecipazione della Dottoressa Rosaria Franca Campagna nella qualità di verbalizzante della odierna seduta, giusta delibera n. 492 del 14/11/2022, con il compito, altresì, di attivare e verificare il corretto svolgimento della seduta in attuazione a quanto previsto al punto 2) del citato decreto del Presidente dell'CSL, istitutiva e disciplinante le attività in video conferenza e per come integrata in data 21/4/2021.

**LA COMMISSIONE STRAORDINARIA DI LIQUIDAZIONE**

**PREMESSO CHE:**

- con la delibera n. 731 del 19 luglio 2023 sono state avviate le procedure per la vendita del patrimonio disponibile del Comune di Cosenza e, nel contempo, è stata espressa la riserva di specificare con successivi atti le modalità per l'espletamento delle fasi inerenti all'alienazione degli immobili;

- permangono le ragioni esposte nella parte motiva della suddetta delibera sulla necessità di ricorrere alla vendita degli immobili di proprietà comunale per incrementare la massa attiva della liquidazione;
- per la prosecuzione dell'azione di risanamento del Comune di Cosenza si rende essenziale acquisire prima possibile gli introiti delle alienazioni per essere destinate al pagamento dell'indebitamento pregresso dell'Ente;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- la specificità dell'attività per procedere alla vendita degli immobili di proprietà comunale necessita di avvalersi di soggetti che abbiano conoscenze nel settore edilizio-urbanistico e catastale;
- le figure professionali in possesso delle predette conoscenze possono essere individuate tra il personale in servizio al Comune di Cosenza, riservando la legge all'ente "Comune" la titolarità di funzioni nelle materie di edilizia, di urbanistica, nonché conoscenze in ambito catastale;
- l'attuale situazione organica del Comune di Cosenza risulta significativamente contenuta rispetto alla dotazione prevista e, come sempre rappresentato dalla dirigenza comunale e anche dagli organi di vertice, lo svolgimento della cosiddetta attività ordinaria è garantita con estrema difficoltà, non consentendo la possibilità di svolgere ulteriori attività;
- per corrispondere alla duplice esigenza di garantire le attività correnti e le sopravvenute necessità di procedere alla vendita degli immobili di proprietà comunale, avvalendosi del personale in servizio, può prevedersi un progetto di lavoro da svolgersi dopo l'orario di servizio;
- l'individuazione dei partecipanti al progetto avverrà mediante la selezione del personale in servizio al Comune di Cosenza, previo esperimento di una manifestazione di interesse con la pubblicazione di un avviso interno;
- le spese derivate dal progetto ed afferenti esclusivamente al corrispettivo da riconoscere a favore dei partecipanti al progetto possono essere imputate tra gli oneri a carico della Commissione Straordinaria di Liquidazione, rientrando tale attività nella competenza dell'OSL;

**RITENUTO** per le ragioni sopra esposte, di procedere all'avvio delle attività mirate alla dismissione del patrimonio disponibile dell'Ente, secondo quanto già indicato nella delibera n.731 del 19 luglio 2023, per la realizzazione dei proventi delle vendite, quale risorsa per aumentare la massa attiva;

**RICHIAMATA** la nota del Comune di Cosenza n. 3532 del 19 giugno 2023, con la quale comunica tra l'altro che non mette a disposizione dell'OSL somme di denaro in alternativa alla vendita del patrimonio disponibile;

**VISTI** gli Articoli n. 253 e n. 255 – comma 9 – del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni

**VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica del 24 agosto.1993, n. 378 e successive modificazioni ed integrazioni;

All'unanimità

### **DELIBERA**

- L'approvazione del progetto, denominato **“Progetto per l'alienazione dei beni patrimoniali di proprietà del Comune di Cosenza”**.
- Di indire la manifestazione di interesse tra il personale in servizio al Comune di Cosenza a svolgere l'attività a favore della Commissione Straordinaria di Liquidazione, come prevista dal suddetto progetto di collaborazione.
- Di approvare l'allegato AVVISO INTERNO che forma parte integrante e sostanziale della presente delibera per l'individuazione dei dipendenti in servizio presso il Comune di Cosenza, da pubblicarsi all'albo pretorio dell'Ente.
- Di riservarsi di individuare con successivo atto le unità di personale da assegnare al progetto.
- Di imputare il corrispettivo previsto nel progetto per l'importo complessivo di 31.250,00 tra gli oneri a carico della Commissione Straordinaria di Liquidazione.
- Di disporre, altresì, che la presente deliberazione, immediatamente esecutiva, ex Articolo 4, comma 6, del Decreto del Presidente della Repubblica 24 agosto 1993, n. 378, venga pubblicata all'Albo Pretorio *on-line* del Comune, sull'apposita sezione dell'*home page* del sito istituzionale internet del Comune dedicata a tutti gli atti ed avvisi della Commissione Straordinaria di Liquidazione.

### **LA COMMISSIONE STRAORDINARIA DI LIQUIDAZIONE**

Presidente  
f.to (Dott. Francescopaolo Di Menna)

La Verbalizzante  
f.to (Dott.ssa Rosaria Franca Campagna)

Componente  
f.to (Dott. Rosario Fusaro)

Componente  
f.to (Dott.ssa Adele Sauro)

---

ESECUTIVITA' IMMEDIATA  
(ex art. 4, comma 6, del D.P.R. n. 378 del 24/08/1993)

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile

La Verbalizzante  
f.to (Dott.ssa Rosaria Franca Campagna)

Cosenza, li 20/09/2023

---

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente atto è stato pubblicato all'Albo pretorio on-line di questo Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi a partire dal 21/09/2023

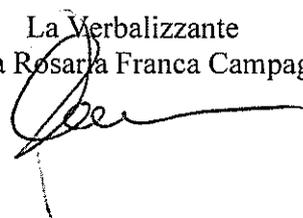
Cosenza, li 21/09/2023

Il Dirigente del Settore Affari Generali  
f.to (Avv. Matilde Fittante)

---

È copia conforme all'originale per uso amministrativo.

La Verbalizzante  
(Dott.ssa Rosaria Franca Campagna)



COMUNE DI COSENZA  
COMMISSIONE STRAORDINARIA DI LIQUIDAZIONE [OSL]  
(nominata con Decreto del Presidente della Repubblica in data 31/01/2020, ai sensi dell'art.  
252 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)  
per l'amministrazione della gestione e dell'indebitamento pregresso nonché per l'estinzione dei  
debiti del Comune di Cosenza

**PROGETTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI  
PATRIMONIALI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
COSENZA**

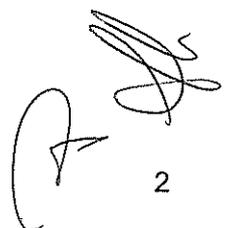
A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a set of initials or a name written in cursive.

## PREMESSA

La Commissione Straordinaria di Liquidazione del Comune di Cosenza (nel prosieguo del capitolato sinteticamente definita OSL), nell'ambito della sua azione di risanamento finanziario dell'indebitamento pregresso del citato Ente, deve dismettere gli immobili per realizzare risorse finanziarie liquide da destinare alla massa attiva della liquidazione.

Il servizio riguarda, in particolare, le attività propedeutiche alla vendita degli immobili di proprietà comunale disponibili e non indispensabili per i fini dell'Ente, nonché la vendita delle suddette unità immobiliari.

La prestazione prevede anche lo svolgimento di una preliminare analisi degli elementi tecnico—amministrativi, giuridico-amministrativi ed economico-finanziari che caratterizzano il patrimonio immobiliare, preliminari ad una verifica delle criticità e delle potenzialità degli stessi.



2

## ARTICOLO 1 OGGETTO DEL PROGETTO

Il presente progetto ha come scopo precipuo la vendita degli immobili di proprietà del Comune di Cosenza, previa verifica della documentazione tecnico-amministrativa, della regolarità edilizio-urbanistica e catastale per gli immobili da alienare, nonché di valutazione dettagliata ed esaustiva, rispetto al complesso quadro normativo di riferimento.

## ARTICOLO 2 ARTICOLAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto comprende tutte le attività descritte ed articolate nelle fasi come di seguito elencate e riepilogate dettagliatamente:

### 2.1 - *Analisi*

Per ogni singola unità immobiliare da alienare, dovrà essere effettuata la raccolta e la verifica della documentazione tecnico-amministrativa e dovranno essere raccolte le informazioni di dettaglio esistenti per la definizione dello stato di fatto al fine di ricostruire il quadro conoscitivo generale.

Detta attività dovrà riguardare la raccolta delle informazioni come meglio specificate nel *Vademecum* delle attività (allegato A), che ne costituisce parte integrante.

### 2.2 – *Individuazione degli immobili da alienare*

Sulla base della conclusione delle attività di cui sopra (2.1 – Analisi), anche tempo per tempo, la Commissione Straordinaria di Liquidazione autorizza, adottando un proprio atto deliberativo, la vendita dei cespiti immobiliari.

### 2.3 - *Conclusione procedura di vendita*

Gli immobili specificatamente previsti nella delibera commissariale di autorizzazione formeranno oggetto della procedura di vendita, secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale per le alienazioni degli immobili di proprietà.

Esperita la procedura di vendita, dovrà essere seguite tutte le successive fasi fino al rogito notarile dell'atto di compravendita sottoscritto tra l'Amministrazione venditrice e l'acquirente.

Le spese notarili sono a carico dell'acquirente.

### 2.4 – *Vendita patrimonio edilizia residenziale*

Il patrimonio costituito dalle unità immobiliari destinate ad edilizia residenziale, anche quella cosiddetta popolare, forma oggetto dell'attività di cui al suddetto punto 2.1 .

Verificata l'alienabilità del cespite immobiliare, in applicazione all'articolo 3 – comma 1-bis – del Decreto Legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 1990, n. 403, che consente la cessione a coloro che hanno un legale uso, la vendita deve avvenire prioritariamente con il legittimo possessore dell'unità immobiliare.

Per tale ultimo aspetto, non dovendosi procedere all'effettuazione dell'asta pubblica, la vendita, verificata l'alienabilità, anche in tal caso tempo per tempo, è autorizzata con delibera ricognitiva dell'OSL.



**ARTICOLO 3**  
**TEMPI DI ESECUZIONE DEL PROGETTO**

Il progetto decorre dal giorno successivo della data di deliberazione dell'OSL di assegnazione del personale e termina con l'approvazione del piano di estinzione dei debiti da parte del Ministero dell'Interno e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2024.

**ARTICOLO 4**  
**PERSONALE ASSEGNATO AL PROGETTO**

La realizzazione del progetto sarà garantita da tre unità, individuate tra i dipendenti in servizio al Comune di Cosenza in possesso delle conoscenze e delle professionalità necessarie a garantire le attività meglio specificate al predetto Articolo 2, nonché quelle previste nell'Allegato A) al presente elaborato.

Le prestazioni lavorative mirate allo svolgimento del progetto non dovranno essere assicurate durante l'orario di lavoro e non potranno essere considerate prestazioni di lavoro straordinario.

**ARTICOLO 5**  
**RESPONSABILE DEL PROGETTO**

La responsabilità dell'esecuzione del progetto rimane riservata alla Commissione Straordinaria di Liquidazione la quale con l'adozione di propri atti avvia le previste fasi, verifica e monitora le attività necessarie al raggiungimento dell'obiettivo.

**ARTICOLO 6**  
**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del Procedimento, per la fase procedurale di vendita degli immobili, la cui alienazione è stata autorizzata con delibera dell'OSL, sarà individuato con separato provvedimento.

**ARTICOLO 7**  
**CORRISPETTIVO**

Il corrispettivo dovuto al personale che partecipa al progetto è determinato, al lordo di ogni ritenuta di legge, nella misura di € 31.250,00, da ripartirsi secondo le seguenti modalità:

A) Compenso base € 25.000,00 da ripartire:

- 40% a favore del responsabile del procedimento;
- 30% a favore di ognuno dei partecipanti.

B) Premialità: l'importo base potrà essere incrementato da un'ulteriore somma calcolata sul compenso base, secondo le seguenti modalità, fino al raggiungimento dell'importo massimo lordo di € 6.250, pari al 25% di € 25.000,00.

La premialità indicata sarà ripartita equamente tra i partecipanti al progetto, al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 5% nel caso di vendite concluse per un valore complessivo fino a € 1.000.000,00;
- ulteriore 3% nel caso di vendite concluse per un valore complessivo fino da €

R<sup>4</sup> 

- 1.000.000,01 a € 2.000.000,00;
- ulteriore 3% nel caso di vendite concluse per un valore complessivo fino da € 2.000.000,01 a € 5.000.000,00;
  - ulteriore 3% nel caso di vendite concluse per un valore complessivo fino da € 5.000.000,01 a € 8.000.000,00;
  - ulteriore 3% nel caso di vendite concluse per un valore complessivo fino da € 8.000.000,01 a € 12.000.000,00;
  - ulteriore 3% nel caso di vendite concluse per un valore complessivo oltre € 12.000.000,01;
  - Infine, nel caso in cui l'incasso dalle vendite superi € 12.000.000,01 entro il 30 giugno 2024, sarà corrisposto un ulteriore premio del 1.250,00 pari al 5% di € 25.000,00.

I predetti importi, come sopra quantificati, sono remunerativi di ogni prestazione ed in nessun caso potranno essere addebitati all'OSL oneri aggiuntivi o semplicemente rimborsi per spese sostenute per lo svolgimento del servizio o riconoscimento di compenso per lavoro straordinario.

#### **ARTICOLO 8 REMUNERAZIONE COMPENSO**

Le modalità ed i termini di liquidazione del corrispettivo dovuto al personale assegnato al progetto saranno determinati con successivo atto da adottarsi a cura della Commissione Straordinaria di Liquidazione.

#### **ARTICOLO 9 FINANZIAMENTO DEL PROGETTO**

La spesa scaturita dal presente progetto, inclusiva delle ritenute di legge, ammonta complessivamente a € 31.250,00 e rientra tra gli oneri a carico dell'OSL.



## VADEMECUM DELLE ATTIVITA'

SPECIFICA DEL PROGETTO PER LA DEFINIZIONE DELLE PROCEDURE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI COSENZA.

Produrre un *Report* che riepiloga le attività, gli elaborati e le analisi per ogni singolo immobile da alienare, unitamente alle necessarie relazioni che specifichino sinteticamente:

### 1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

#### 1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

#### 1.2 PARAMETRI URBANISTICI

Si chiede un *Report* sui parametri urbanistici descrittivi del singolo cespite analizzato, alla scala del lotto: Superficie Fondiaria; Superficie Territoriale; Superficie Coperta; Superficie Scoperta; Superficie Permeabile.

#### 1.3 PARAMETRI DI CONSISTENZA

Riportare le consistenze dell'immobile secondo i parametri edilizi classici: Superficie Coperta; Superficie Utile Lorda (entro terra e fuori terra); Superficie Accessoria.

#### 1.4 TITOLI DI PROPRIETARIA

Presenza e valutazione dei titoli di provenienza.

#### 1.5 STATO OCCUPATIVO

Evidenziare e valutare l'attuale stato occupazionale del bene, producendo a supporto la documentazione di comprova (contratti in essere, etc...).

#### 1.6 EVENTUALI ONERI E GRAVAMI

Produrre le Visure Ipotecarie; specificare Diritti di terzi, Diritti reali e personali e contenziosi (con la relativa documentazione).

### 2. DESCRIZIONE SITUAZIONE CATASTALE

2.1 Certificato catastale.

2.2 Descrizione della situazione catastale effettiva ed in rapporto allo stato di fatto del bene, segnalare le eventuali difformità riscontrate e la conseguente documentazione

tecnica necessaria per la successiva regolarizzazione;

2.3 Descrizione della eventuale situazione vincolistica del bene;

2.4 Tutti i documenti prodotti dovranno essere forniti alla Stazione Appaltante su un supporto di memoria di massa portatile (*pendrive*) in formato digitale (PDF, JPEG E DWG).

### **3. CONFORMITA' URBANISTICA E TITOLI EDILIZI**

3.1 Approfondimento della situazione edilizia dell'immobile con particolare riguardo all'analisi fisico-tecnica, alla conformità igienico-sanitaria, ambientale, impiantistica, all'idoneità statica e di sicurezza;

3.2 Documentazione attestante l'epoca di costruzione dell'immobile, se inferiore ai 70 anni (titolo edilizio originario o, dove non reperibile, certificazione del Comune - Ufficio Edilizia)

3.3 Titoli edilizi (titolo originario ed eventuali altri titoli per modifiche successive, certificato di agibilità/abitabilità);

3.4 Reperimento e produzione delle planimetrie, piante, prospetti e sezioni;

3.5 Confronto fra lo stato dei luoghi rilevato, lo stato legittimo riportato nell'ultima pratica edilizia agli atti e l'attuale situazione catastale;

3.6 Reperimento, se presente, Attestato di Prestazione Energetica;

3.7 Giudizio di conformità edilizia e impiantistica.

### **4. VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA**

Quantificare il valore di vendita dell'unità immobiliare da dismettere sulla base dei prezzi di mercato degli immobili ai valori attuali.

### **5. GIUDIZIO DI ALIENABILITA'**

Per ognuna delle attività e delle analisi svolte per la dismissione dei cespiti immobiliari, si dovrà esprimere un giudizio sulla alienabilità, anche in presenza di eventuali conformità/non conformità riscontrate, in ordine alla comparazione tra lo stato documentale e lo stato di fatto dell'immobile.

Id flusso n.

COMUNE DI COSENZA  
COMMISSIONE STRAORDINARIA DI LIQUIDAZIONE  
(nominata con Decreto del Presidente della Repubblica in data 31/01/2020, ai sensi  
dell'art. 252 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

**AVVISO INTERNO**

L'ORGANISMO STRAORDINARIO DI LIQUIDAZIONE [OSL]  
per l'amministrazione della gestione e dell'indebitamento pregresso nonché per l'estinzione  
dei debiti del Comune di Cosenza

Rilevata l'esigenza di ricorrere alla vendita degli immobili di proprietà comunale per incrementare la massa attiva della liquidazione, avvalendosi del personale in servizio al Comune di Cosenza, mediante l'esecuzione del progetto di lavoro, denominato "**Progetto per l'alienazione dei beni patrimoniali di proprietà del Comune di Cosenza**";

Visti:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il D.P.R. n. 378/93;

Visto, in particolare, l'articolo 253 del decreto legislativo 267/2000 e ss.mm.ii;

**INDICE UNA PROCEDURA INTERNA**

per l'individuazione, tra il personale in servizio nel Comune di Cosenza, di tre unità da assegnare al suddetto progetto, mirato allo svolgimento delle procedure preliminari e di vendita dei beni immobili disponibili di proprietà del Comune di Cosenza.

Per le predette finalità,

**DISPONE CHE**

1. Le prestazioni da svolgere richiedono maturata esperienza nel settore edilizio, urbanistico, nonché catastale.
2. La durata del progetto è compresa dal giorno successivo della data pubblicazione della delibera di individuazione dei partecipanti alla data di approvazione del Piano di Estinzione dei Debiti e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2024.
3. L'incarico è espletato in ambito comunale o anche a distanza.
4. L'attività di collaborazione è svolta personalmente dal collaboratore, in modo flessibile e autonomo e deve essere resa oltre l'orario di servizio.
5. Il compenso, come quantificato nel progetto in misura massima lorda pari ad € 31.250,00, sarà erogato tra i partecipanti, secondo modalità e termini che saranno determinate con successivo atto e le prestazioni non danno il diritto al riconoscimento del lavoro straordinario.

**INFORMA CHE**

I dipendenti interessati, entro il termine di giorni 7 decorrenti dalla data di pubblicazione del presente Avviso all'Albo Pretorio del Comune di Cosenza, dovranno far pervenire, a questa Commissione, apposita istanza avente ad oggetto: "*Interesse a partecipare al predetto progetto*". L'istanza di cui sopra dovrà essere sottoscritta con firma autografa oppure con firma digitale e



dovrà indicare, oltre i dati anagrafici e la qualifica posseduta, l'esperienza professionale soprattutto nelle materie oggetto di attività del progetto in argomento.

All'istanza dovranno essere allegati:

- *Curriculum vitae*, datato e sottoscritto;
- dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali ai sensi del D. Lgs. n.196/2003.
- copia in formato pdf di un documento di riconoscimento in corso di validità.
- autorizzazione al trattamento di dati personali ai sensi del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196.

#### **AVVERTE CHE**

L'Organo Straordinario di Liquidazione si riserva la possibilità di chiedere ulteriori chiarimenti e informazioni a coloro che presenteranno domanda.

Nella valutazione saranno presi in considerazione: la specifica formazione professionale, l'esperienza maturata ed i ruoli ricoperti in ambito pubblico e/o privato inerenti ai contenuti specifici del progetto.

L'OSL si riserva in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di annullare o revocare in tutto o in parte la presente procedura o di non procedere all'individuazione dei dipendenti, senza che ciò comporti pretesa alcuna da parte dei partecipanti alla procedura di cui al presente Avviso.

Cosenza, 20/09/2023

**La Commissione Straordinaria di Liquidazione**  
**(Di Menna – Fusaro – Sauro)**

