

Registro Generale n. 2138/2026

pubblicata il 13/08/2026

Reg. del Settore n. 74/2026



CITTÀ DI COSENZA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

SETTORE 3 - PATRIMONIO – STRUTTURE RICREATIVE - PLANETARIO

OGGETTO: Alienazione alloggio E.R.P. di proprietà comunale sito in Cosenza, Traversa Mario Borretti n. 2, Posizione Utente n. 2799, al sig. Pangaro Raffaele giusta istanza di acquisto prot. n. 80069 del 23.06.2026.



CITTÀ DI COSENZA

Registro Generale n. 2138/2026

pubblicata il 13/08/2026

Reg. del Settore n. 74/2026

SETTORE 3 - PATRIMONIO – STRUTTURE RICREATIVE - PLANETARIO

f.to Andrea Iannuzzi

Il Responsabile del Procedimento

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Alienazione alloggio E.R.P. di proprietà comunale sito in Cosenza, Traversa Mario Borretti n. 2, Posizione Utente n. 2799, al sig. Pangaro Raffaele giusta istanza di acquisto prot. n. 80069 del 23.06.2026.

Il Direttore del Settore

VISTO il D. Lgs. 267/2000, e successive modificazioni;
VISTO lo Statuto del Comune,
VISTO il Regolamento Comunale di Contabilità;
VISTO il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
VISTO il D. Lgs. 118/2011 e successive modificazioni;
VISTO il regolamento comunale sui controlli interni;
VISTO il D. Lgs. 36/2023;
VISTO il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (alleg. 4/2 del D. Lgs. 118/2011);

RITENUTO di poter esprimere, in considerazione della regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 147 bis comma 1 del d.lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

Premesso che

- La legge 24 dicembre 1993, n. 560 recante “Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”, stabilisce i criteri e le modalità di cessione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica attribuendo agli Enti proprietari la potestà di procedere alle alienazioni in favore degli aventi diritto.
- Tra le proprietà dell'Ente da alienare risultano, tra l'altro, gli alloggi di E.R.P. acquisiti al patrimonio dell'Ente a seguito di stipula di n. 3 Convenzioni di cessione gratuita ai sensi delle leggi n. 449/97 e n. 388/2000.
- Con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 81 del 10/05/2006 è stato dato indirizzo di porre in essere quanto necessario per l'alienazione degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica.
- Con Deliberazione Consiliare n. 28 del 22/05/2014 è stato approvato il Regolamento Comunale delle alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune di Cosenza.
- Contestualmente all'approvazione del suddetto Regolamento, con la medesima Deliberazione di Consiglio, è stato demandato al “Dirigente del Settore Programmazione Risorse Finanziarie – Bilancio - Tributi, Dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio, ogni conseguente e consequenziale adempimento.
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30/12/2025 è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili del Comune di Cosenza, costituito dall'elenco dei singoli beni immobili (terreni e fabbricati) ricadenti nel territorio comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.
- L'inserimento degli immobili nel Piano delle alienazioni determina la conseguente classificazione come «patrimonio disponibile», a cui consegue la relativa destinazione urbanistica.
- La destinazione dei proventi delle alienazioni dei beni patrimoniali disponibili e dei cespiti immobiliari comunali compresi nell'elenco approvato con il piano delle alienazioni è intesa al risanamento dell'Ente e all'estinzione della massa passiva del dissesto, nei limiti di quanto risulterà effettivamente necessario ed in assenza di altre forme di finanziamento disponibili.
- La Commissione Straordinaria di Liquidazione, in conformità all'art. 255 del TUEL, procede alla ricognizione ed alienazione dei beni ai fini del definitivo risanamento dell'Ente ed al soddisfacimento dei creditori della massa passiva.
- Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30/12/2025 è stato demandato ai Dirigenti comunali interessati, per quanto di rispettiva competenza, l'adozione di tutti gli atti e gli adempimenti connessi e consequenziali alla deliberazione in epigrafe.
- Con gli atti sopra citati è stata autorizzata la vendita dell'immobile di proprietà comunale identificato come alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica sito nel Comune di Cosenza, Traversa Mario Borretti n. 2, già via Popilia n. 133/F, censito in catasto Fabbricati dell'omonimo Comune al foglio 9, particella 252, sub 10, piano primo, categoria A/4, classe 3, rendita catastale 159,07.
- Con deliberazione n. 47 del 24.11.2011 il Consiglio Comunale del Comune di Cosenza ha stabilito di procedere all'aggiornamento catastale degli alloggi ERP ubicati in via Popilia, censiti al Catasto fabbricati al foglio 9, particella 252 più altre, erroneamente accatastati come categoria A/3 anziché A/4, con conseguente variazione della rendita catastale, giusta nota del 11.11.2010, prot. n. 13366 dell'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Cosenza.

- In conformità alla deliberazione n. 47 del 24.11.2011 del Consiglio Comunale e della nota prot. n. 13366 del 11.11.2010 dell'Agenzia del Territorio, in data 26.03.2026 è stata aggiornata la rendita catastale dell'alloggio in epigrafe in virtù del docfa del 23.03.2026.

Considerato che

- Per la vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si procede alle condizioni e modalità di cessione previste dalla Legge n. 560/1993 e dall'art. 2, D.M. del 24 febbraio 2015 (G.U. N. 115 del 20/05/2015).

- Ai sensi dell'art. 1, comma 10, legge n. 560/1993, il prezzo dell'alloggio è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alla rendita catastale, ridotto del 20 % per vetustà (oltre 20 anni dalla data di costruzione).

- Ai sensi dell'art. 1, comma 12, legge 24 dicembre 1993, n. 560, la vendita dell'alloggio in epigrafe può avvenire in una delle seguenti modalità:

a) pagamento in unica soluzione del prezzo di euro 11.453,04, usufruendo della riduzione pari al 10 % del prezzo di cessione stabilito in euro 12.725,60.

b) pagamento di un acconto di euro 3.817,68 pari al 30 % del prezzo di cessione, con dilazione della somma di euro 8.907,92 in massimo n. 180 rate mensili, ad un interesse pari al tasso legale.

- Ai sensi dell'art. 1, comma 6, legge n. 560/1993, hanno titolo all'acquisto degli alloggi ERP gli assegnatari o loro familiari conviventi, i quali conducono un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con i pagamenti dei canoni di locazione.

- Ai sensi dell'art. 32, comma 1, legge Regione Calabria, subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare.

- Il sig. Pangaro Raffaele risulta essere residente nell'alloggio in epigrafe dal 30.04.2009 a tutt'oggi, quale familiare convivente dell'assegnataria sig.ra Pancaro Francesca, deceduta a Cosenza in data 28.12.2013.

- L'istante risulta essere in regola con i pagamenti dei canoni di locazione, avendo corrisposto in data 22.06.2026 la somma di euro 1.876,30 per saldo canoni al 30.06.2026, giusta nota prot. n. 72923 del 10.06.2026.

- Pertanto, il sig. Pangaro Raffaele ha titolo all'acquisto dell'alloggio, giusto diritto al subentro nell'assegnazione essendo rimasto l'unico componente del nucleo familiare di Pancaro Francesca.

- Con domanda prot. n. 80069 del 23.06.2026 l'istante ha manifestato l'intenzione di acquistare l'alloggio condotto in locazione ed ha dichiarato il possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'acquisto di un alloggio ERP.

- Con nota prot. n. 84570 del 02.07.2026 questo Settore ha comunicato al sig. Pangaro Raffaele il prezzo di vendita dell'alloggio e le modalità di pagamento.

- Con nota prot. n. 85787 del 06.07.2026 il sig. Pangaro Raffaele ha comunicato di accettare il prezzo di vendita di euro 12.725,60 mediante pagamento dell'acconto di euro 3.817,68, pari al 30 % del prezzo, prima della stipula dell'atto di compravendita e la restante somma di euro 8.907,92 a mezzo 60 rate mensili ciascuna di euro 154,58, comprensiva degli interessi al tasso legale come da piano di ammortamento allegato.

- Che l'importo di euro 3.817,68 (acconto 30%) dovrà essere corrisposto, prima della stipula del contratto di vendita, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Comune di Cosenza, IBAN IT70I0306916206100000046017, Banca Intesa San Paolo, specificando la relativa causale con la seguente dicitura: <<acquisto immobile ubicato a Cosenza alla Traversa Mario Borretti n. 2 ed identificato in Catasto al Foglio 9 particella 252 sub 10 posizione utente n. 279>>.

- Le singole rate del piano di ammortamento dovranno essere pagate ad iniziare dal mese successivo alla stipula del contratto di compravendita, a mezzo bonifico bancario o bollettino PagoPa.

- L'atto di compravendita dovrà essere stipulato presso un notaio scelto dall'acquirente, con spese e competenze notarili a suo esclusivo carico, entro il termine di novanta giorni dalla pubblicazione della presente; scaduto il suddetto termine senza che sia stato stipulato l'atto di compravendita, l'istante sarà considerato rinunciatario salvo il diritto di ripresentare una nuova domanda.
 - Alla data convenuta per la compravendita il sig. Pangaro dovrà essere in regola con i pagamenti dei canoni di locazione e delle spese accessorie afferenti l'immobile in epigrafe.
 - Il sig. Raffaele Pangaro si impegna all'acquisto dell'immobile *de quo* nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, ritenendolo idoneo per l'uso abitativo.
 - L'importo di euro 3.817,68 (acconto 30%) dovrà essere incamerato nel Capitolo 2120 della parte 1^ entrata del bilancio 2026 all'oggetto "Alienazione Immobili" mentre la restante somma pari ad euro 8.907,92 (dilazione) sul medesimo capitolo a partire dal bilancio 2026 e successivi.
 - Tale importo dovrà essere vincolato a favore dell'Organo Straordinario di Liquidazione, nominato con Decreto del Presidente della Repubblica del 31/01/2020.
 - Da verifica eseguita dai tecnici comunali incaricati dal Settore 3 Patrimonio, l'alloggio in oggetto risulta ora così identificato e descritto:
 - a) indirizzo: Cosenza, Traversa Mario Borretti n. 2, piano primo;
 - b) dati catastali: catasto fabbricati, foglio 9, particella 252, sub 10, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita euro 159,07.
 - Ai sensi dell'art. 1, comma 10, legge n. 560/1993, l'alloggio così acquistato non può essere alienato, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo; successivamente, ai sensi dell'art. 2, comma 4, decreto interministeriale del 24/02/2015, Ministero Infrastrutture e Trasporti, G.U. n. 115 del 20.05.2015, è stata prevista la possibilità di vendere l'immobile dopo cinque anni, in luogo di dieci, dalla data di registrazione del contratto.
 - Ai sensi dell'art. 1, comma 20, legge n. 560/1993, in caso di vendita dell'alloggio da parte dell'assegnatario, fermo restando il limite dei cinque anni e l'integrale pagamento del prezzo, il Comune di Cosenza ha diritto di prelazione.
- Preso atto dell'istruttoria effettuata dal Settore 3 Patrimonio – Strutture ricreative -Planetario.
Vista la relativa documentazione allegata;
Vista la Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e s.m.i.;
Visto il D.M. 24 febbraio 2015 (G.U. N. 115 del 20/05/2015);
Vista la Legge Regionale n. 32 del 25 Novembre 1996 e s.m.i.;
Visto il Piano delle Alienazioni del Comune di Cosenza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30/12/2025;
Visto il Regolamento sulle Alienazioni del Comune di Cosenza approvato con Deliberazione Consiliare n.28 del 22 maggio 2014;
Visti i Decreti Sindacali n. 2 del 16/01/2026, n. 13 del 16/03/2026 e n. 20 del 31/07/2026 registro generale, con i quali è stato conferito e confermato alla sottoscritta l'incarico di Dirigente del Settore 3 Patrimonio – Strutture Ricreative – Planetario.

DETERMINA

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La vendita dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale sito a Cosenza, Traversa Mario Borretti n. 2, già via Popilia n. 133/F, identificato al Catasto fabbricati dell'omonimo Comune al foglio 9, particella 252, sub 10, piano primo, categoria A/4, classe 3, rendita catastale euro 159,07, al Signor Raffaele Pangaro, nato a Cosenza il 26.04.1985, C.F: PNGRFL85D26D086R, al prezzo di cessione determinato in euro 12.725,60, di cui euro 3.817,68 a titolo di acconto pari al 30% e

la restante somma di euro 8.907,95 dilazionata in 60 rate mensili (ciascuna di euro 154,58) al tasso di interesse legale vigente del 1,60 %, come da piano di ammortamento allegato.

3. L'importo di euro 3.817,68 (acconto 30%) dovrà essere corrisposto, prima della stipula del contratto di vendita, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Comune di Cosenza, IBAN IT70I0306916206100000046017, Banca Intesa San Paolo, specificando la seguente causale: <<acquisto immobile ubicato a Cosenza alla Traversa Mario Borretti n. 2 identificato in Catasto al Foglio 9 particella 252 sub 10 posizione utente n. 2799>>.

4. L'atto di compravendita dovrà essere stipulato da un notaio scelto dall'acquirente, con spese e competenze notarili a suo esclusivo carico, entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente determinazione a pena di inefficacia della stessa.

5. Le singole rate del piano di ammortamento dovranno essere pagate entro il giorno cinque di ciascun mese, ad iniziare dal mese successivo alla stipula del contratto di compravendita, a mezzo bonifico bancario o bollettino PagoPa.

6. In caso di mancato pagamento di tre rate, anche non consecutive, il Comune di Cosenza con lettera raccomandata può dichiarare la decadenza dal beneficio del termine (rateizzazione), con conseguente facoltà di esigere il pagamento del debito residuo in unica soluzione.

7. L'invio del presente atto al Settore 13 Programmazione – Risorse Finanziarie - Bilancio – Controllo di gestione – Gestione Partecipate per quanto di rispettiva competenza.

8. Che il presente atto venga pubblicato all'Albo Pretorio on-line di questo Ente a norma dell'art. 32 della Legge n. 69 del 18 giugno 2009.

Il Direttore del Settore

Cosenza 10/08/2026

f.to Alessia Loise

Allegati:

Nome File	Descrizione
00._indice_documenti_determina_Pangaro_signe d.pdf	
01._domanda_acquisto_23.06.26_prot._80069.p df	
02._contratto_locazione_Pangaro.pdf	
03._visura_alloggio_ERP_pos._2799_26.03.26.p df	
04._Risultanze_Catastali_Pangaro_10.08.26.pdf	
05._richiesta_saldo_canoni.pdf	
06._Quietanza_CBILL_PagoPA_22.06.2026.pdf	
07._storico_residenza_Pangaro_Raffaele.png	
08._comunicazione_prezzo_02.07.26_prot._8457 0.pdf	
09._accettazione_prezzo_piano_ammortamento_ 06.07.26_prot._85787.pdf	

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile del Settore interessato attesta, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare.

Si dà atto altresì, ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D.Lgs. 267/2000, il preventivo accertamento della compatibilità del programma dei pagamenti conseguente al presente atto con le regole di finanza pubblica e la programmazione dei flussi di cassa.

Esprime parere: **Favorevole**

Cosenza lì, 10/08/2026

Il Responsabile del SETTORE 3 - PATRIMONIO –
STRUTTURE RICREATIVE - PLANETARIO
F.to Alessia Loise

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Si appone il visto di regolarità contabile **Favorevole** attestante la copertura finanziaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 151 - comma 4 - del D.Lgs. n. 267/2000, e dell'art. 183 del D.Lgs n. 267/2000, dell'allegato al D.Lgs n. 126/2014, dell'allegato n. 4/2 al D.Lgs, n, 118/2011;

Cosenza 13/08/2026

Il Direttore del Settore 13 - PROGRAMMAZIONE
E RISORSE FINANZIARI

f.to Marco De Rito