



# CITTÀ DI COSENZA

Provincia di Cosenza

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 45 del 09/10/2024

**OGGETTO:** Progetto per la realizzazione di due edifici con destinazione residenziale in area regolamentata da Piano Particolareggiato "Muio". Approvazione ai sensi dell'articolo 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - Legge Urbanistica Nazionale.

L'anno duemilaventiquattro, il giorno nove del mese di ottobre nella Sala Consiliare del Comune di Cosenza, dietro inviti diramati a norma di legge, , è stato convocato il Consiglio comunale, in seduta Ordinaria di prima convocazione.

Gli inviti sono stati notificati e trasmessi a mezzo PEC a tutti i Signori Consiglieri e il relativo ordine del giorno affisso all'albo pretorio on-line.

La riunione ha inizio alle ore 14:30 c.a., con appello di seduta. Presiede il Presidente del Consiglio sig. Mazzuca Giuseppe e partecipa alla seduta il Segretario Generale, dott.sa Virginia Milano. Al momento dell'appello di seduta si registra la presenza dei sotto elencati consiglieri:

Componente	Pres.	Ass.	Componente	Pres.	Ass.
Alimena Francesco	Si		Graziadio Francesco		Si
Bresciani Alessandra		Si	Luberto Francesco		Si
Caruso Francesco		Si	Lucanto Ivana		Si
Ciacco Giuseppe	Si		Mascaro Assunta	Si	
Cito Francesco		Si	Mazzuca Giuseppe	Si	
Commodaro Ivan	Si		Penna Chiara	Si	
Costanzo Antonello	Si		Puzzo Daniela	Si	
Cozza Antonietta	Si		Rende Biancamaria		Si
D'Antonio Massimiliano	Si		Ruffolo Antonio		Si
De Paola Concetta	Si		Sacco Vincenzo Francesco		Si
D'Ippolito Giuseppe	Si		Savastano Caterina	Si	
Dodaro Alfredo	Si		Spadafora Francesco		Si
Frammartino Domenico		Si	Spataro Michelangelo		Si
Fuorivia Raffaele Francesco		Si	Tinto Gianfranco	Si	
Gigliotti Francesco	Si		Trecroci Aldo	Si	
Golluscio Antonio	Si		Turco Francesco	Si	

<b>Totale</b>	<b>19</b>	<b>13</b>
---------------	-----------	-----------

La riunione, dopo una breve sospensione di cui al verbale n. 44, riprende alle ore 16:32 c.a., con appello di seduta

Pertanto, all'appello risultano presenti il Sindaco e i suddetti n. 19 consiglieri

Oggetto: Progetto per la realizzazione di due edifici con destinazione residenziale in area regolamentata da Piano Particolareggiato "Muio". Proposta al Consiglio Comunale per l'approvazione ai sensi dell'articolo 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - Legge Urbanistica Nazionale.

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

Il **Presidente del Consiglio, Giuseppe Mazuca**, preliminarmente, informa che il 2° punto avente per oggetto "Progetto per la realizzazione di due edifici con destinazione residenziale in area regolamentata da Piano Particolareggiato "Muio". Proposta al Consiglio Comunale per l'approvazione ai sensi dell'articolo 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - Legge Urbanistica Nazionale" e il 3° punto avente per oggetto "Progetto per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione residence - turistico alberghiera da realizzare in area regolamentata dal Piano Attuativo Unitario "Via Popilia - Vaglio Lise". Proposta al Consiglio Comunale per l'approvazione ai sensi dell'articolo 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - Legge Urbanistica Nazionale" saranno oggetto di una unica discussione.

Passa, dunque, la parola all'**assessore Giuseppina Incarnato**, per relazionare su entrambi i punti.

Al termine della relazione, il Presidente del Consiglio apre alla discussione sui due punti.

**Consigliere Trecroci**: riferisce che nella seduta odierna della Commissione Urbanistica si è discusso di una proposta riguardante l'inserimento, nella convenzione urbanistica relativa all'intervento inerente la struttura alberghiera in Località Vaglio Lise, di una clausola che vincolasse l'utilizzo della struttura per un certo numero di anni, individuando in 10 anni tale vincolo temporale. Il motivo di tale proposta risiede nella considerazione che l'intervento edilizio in questione è cofinanziato di un fondo ministeriale che ne vincola l'utilizzo alla costruzione di una struttura alberghiera. Osserva che la città di Cosenza è carente di strutture alberghiere, non ha un numero sufficiente di posti letto, registra la diffusione di B&B e, peraltro, strutture della tipologia dell'intervento in discussione sono assolutamente assenti. Ribadisce la volontà espressa dalla commissione di tenere conto del vincolo di destinazione d'uso a struttura alberghiera, considerando il periodo di 10 anni come congruo per verificare se questo tipo di investimento sia sostenibile da un punto di vista economico, con effetti benefici sulla città.

**Consigliere Ciacco**: questa Amministrazione quando si è insediata ha pensato subito alle periferie. E anche questi due interventi interessano le periferie. Il fatto che un imprenditore abbia scelto di investire nelle periferie ha facilitato la decisione dell'Amministrazione. Inoltre, l'infrastruttura non comporta oneri per il Comune ma solo vantaggi. Per questo il voto del suo gruppo è favorevole.

**Sindaco**: ringrazia e si complimenta sia con l'assessore Incarnato che con il dirigente del Settore Urbanistica, ing. Francesco Azzato, e anche con l'imprenditore che ha presentato la proposta progettuale. Questa pratica, nata in un'altra amministrazione con ben altre volumetrie, è stata oggetto di troppe polemiche. È dispiaciuto che in aula non ci sia la minoranza. Gli sarebbe piaciuto confrontarsi proprio con chi della minoranza, oggi, sulla stampa ha prospettato un'ipotesi programmatica dello sviluppo urbanistico di quella parte del territorio cittadino. Questa amministrazione ha una idea di sviluppo e recupero delle periferie, e questa proposta ne è l'esempio perché, con trasparenza e chiarezza, si sta andando a verso la realizzazione dell'obiettivo del recupero della periferia di Via Popilia insieme a tante altre attività quali, per esempio, il decoro urbano dell'area, che vedono impegnati assessori e consiglieri. Ribadisce che l'Amministrazione non ha mai abbandonato l'idea di dare all'area di Via Popilia una prospettiva di cambiamento, di miglioramento e di sviluppo che porterebbe ad una immagine della città diversa da quella attuale. Quando il Consiglio comunale ha approvato il progetto di realizzazione dell'Ospedale a Vaglio Lise, non ha scelto quel luogo solo perché si è considerato come un punto strategico per la localizzazione dell'ospedale, lo si è scelto perché si è aderito allo studio di fattibilità della Regione Calabria, ma anche perché si è sognato che la realizzazione in quel punto di quell'importante struttura sanitaria potesse aprire le porte ad uno sviluppo nuovo e diverso di tutta quell'area. Era questo lo spirito, ma il progetto è stato bloccato dal Presidente della Regione. Ribadisce che si batterà per la realizzazione della struttura ospedaliera a Vaglio Lise, non abbandonerà il progetto, il quale va in paio con la realizzazione della struttura alberghiera nella stessa area, la cui concessione è oggetto dell'odierno Consiglio comunale.

Il Presidente del consiglio, prima di procedere alle dichiarazioni di voto, fa delle precisazioni chiarendo il suo ruolo di *superpartes*. Nel precedente Consiglio comunale, svoltosi la settimana scorsa, aveva inserito questi due punti dell'OdG, di cui ne è stato chiesto il rinvio con la motivazione attinente all'insufficienza del tempo per la valutazione delle due pratiche. Nonostante il rinvio, democraticamente concesso, le assenze di oggi dimostrano che la richiesta è stata pretestuosa. Non si presterà più a questi giochi tendenziosi. I numeri di oggi danno il quadro chiaro della compattezza di questa maggioranza.

Il Presidente apre alle dichiarazioni di voto.

**Consigliere Turco** per il gruppo "Franz Caruso Sindaco": voto favorevole del suo gruppo. Precisa che in Commissione Urbanistica il punto è stato discusso e rinviato. Nella seduta di lunedì non c'è stata nessuna

polemica, né ulteriori richieste di chiarimenti. Concorda sulla pretestuosità della richiesta di rinvio dei punti all'ordine del giorno ad altra seduta consiliare, attese le assenze odierne.

**Consigliera Savastano** per il gruppo "Franz Caruso Sindaco": per correttezza precisa che anche lei era d'accordo per il rinvio delle due pratiche perché aveva la necessità di ulteriore tempo per documentarsi meglio e votare consapevolmente, come farà oggi.

Il Presidente, visto che non ci sono altre dichiarazioni di voto, pone in votazione il 2° punto avente per oggetto "Progetto per la realizzazione di due edifici con destinazione residenziale in area regolamentata da Piano Particolareggiato "Muio". Proposta al Consiglio Comunale per l'approvazione ai sensi dell'articolo 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - Legge Urbanistica Nazionale"

## IL CONSIGLIO COMUNALE

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

### PREMESSO

CHE il Comune di Cosenza, con Deliberazione Consiliare n° 48 del 16/09/1994, si è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 856 del 1995;

CHE, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 37 del 29/07/2003, è stato approvato il Piano Particolareggiato *Muio*;

CHE con Deliberazione di Consiglio Comunale N° 11 del 10/04/2024 l'amministrazione comunale ha dato atto che, nella procedura di adozione del Piano Strutturale Comunale della Città di Cosenza e nel processo di redazione degli atti, è stato perseguito e rispettato il principio di pianificazione definito *Principio di Consumo di Suolo Zero*, così come definito dal comma 1 dell'articolo 27 quater "Pianificazione a consumo di suolo zero", della Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge Urbanistica della Calabria) e ss.mm. e ii. (LUR);

CHE con la stessa Deliberazione di Consiglio Comunale N° 11 del 10/04/2024 l'amministrazione comunale ha convalidato, ai sensi dell'art. 21-nonies, comma 2, legge 7 agosto 1990, n. 241, le deliberazioni di Giunta Comunale n. 51 del 19/10/2016, di Consiglio Comunale n. 27 del 24/10/2016, di Giunta Comunale n. 79 del 23/06/2017 e di Consiglio Comunale n. 29 del 29/06/2017 e i relativi allegati, di adesione al principio di *Principio di Consumo di Suolo Zero*, ai sensi dell'art. 27 quater, commi 2 e 5, della LUR;

### VISTO

CHE il sig. Antonio Zimbo (Cod. Fisc. ZMBNTN66D11D086B), in qualità di amministratore unico della AM.AZ.ON. S.r.l.s., con sede in Rende (CS) al N° 41 di Via Genova, (P. IVA 03477790780), ha presentato, tramite portale *CalabriaSUE*, la pratica n° 8.336 (acquisita al protocollo del Comune con il N° 77725 del 04/09/2024) avente ad oggetto il *Progetto per la realizzazione di due edifici con destinazione residenziale in area P.A.U. piano attuativo unitario MUOIO (Attualmente regolamentato dall'art.17, comma 3 L.17/08/1942 n.1150)*;

CHE l'intervento edilizio proposto, in parziale attuazione del Piano Particolareggiato *Muio*, interessa un lotto di terreno ricadente in Zona Territoriale Omogenea C3 secondo il vigente strumento urbanistico generale, identificato dalle Particelle 668, 670, 672 e 674 del Foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Cosenza e geograficamente delimitato dalle viabilità comunali Via F. Corsonello e C.da Cozzo Pisani, da terreno privato ad Est e da terreni di altre proprietà ad ovest;

CHE l'area oggetto di intervento, di estensione superficaria pari a complessivi mq. 1.809 è di proprietà della AM.AZ.ON. S.r.l.s. (Atto Numero di Repertorio 84973, Raccolta 37290 stipulato in data 29 dicembre 2016 dal Notaio Stefania Lanzillotti);

CHE il progetto dell'intervento proposto dalla AM.AZ.ON. S.r.l.s. e redatto dall'ing. Antonio Zimbo è costituito dai seguenti elaborati (depositati sul portale *CalabriaSUE* pratica n° 8.336 del 03/09/2024)

- Relazione Generale;
- TAV.01 Inquadramento territoriale
- TAV.02 Rilievo
- TAV.03 Documentazione fotografica stato di fatto
- TAV.04 Piante edificio trifamiliare
- TAV.05 Piante edificio unifamiliare

TAV.06 Prospetti edificio trifamiliare  
TAV.07 Prospetti e sezioni edificio unifamiliare  
TAV.08 Sezioni edificio trifamiliare  
TAV.09 Profili e sezioni terreno post operam  
TAV.10 Allacci alle reti comunali  
TAV.11 Fotorendering  
TAV.12 Distanze  
Schema di Convenzione;

CHE il Progetto proposto dalla AM.AZ.ON. S.r.l.s. prevede, in coerenza con quanto disposto dalle Norme Tecniche Integrative relative al Piano Particolareggiato *Muoio*, la realizzazione di un *edificio unifamiliare e di uno trifamiliare*, per una volumetria complessiva pari a mc. 1.572,78, inferiore a quella ammissibile determinata in mc. 1.628,10;

CHE la volumetria ammissibile deriva dall'applicazione dell'indice fondiario (pari a 0,90 mc/mq);

CHE l'intervento risulta proposto in coerenza con quanto disposto dalle Norme Tecniche Integrative relative al Piano Particolareggiato *Muoio*;

**ATTESO** che, a seguito dell'istruttoria effettuata, il competente ufficio comunale ha espresso parere favorevole al rilascio del titolo autorizzativo, subordinando l'attuazione dell'intervento alle prescrizioni e condizioni riportate nello Schema di Convenzione che unitamente agli altri elaborati progettuali depositati sul portale *CalabriaSUE*, seppur non materialmente allegati, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

### **CONSIDERATO**

CHE nell'area interessata dall'intervento in progetto l'attuazione del Piano Regolatore Generale vigente risulta prevista "*mediante piani particolareggiati oppure con strumenti urbanistici equivalenti*" (Art. 17 - *Zone C3* delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente);

CHE, in particolare, l'intervento in progetto interessa un'area già regolamentata dal Piano Particolareggiato *Muoio*, ormai privo di efficacia se non nei termini previsti dall'articolo 17 (*Validità dei piani particolareggiati*) della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - *Legge Urbanistica Nazionale*;

CHE il comma 4 dell'articolo 65 (*Termini di approvazione dei Piani Strutturali Comunali e disposizioni transitorie*) della LUR prevede che "*I piani attuativi, comunque denominati, e gli atti di programmazione negoziata approvati conservano efficacia fino ai termini massimi previsti dalla normativa nazionale vigente. La mancata realizzazione o il completamento degli stessi oltre i predetti termini determinano l'applicazione di quanto disposto dalla normativa vigente nazionale*";

CHE l'articolo 17 (*Validità dei piani particolareggiati*) della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - *Legge Urbanistica Nazionale* prevede, al comma 3 (aggiunto dall'articolo 5, comma 8-bis, legge n. 106 del 2011), che "*Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16.*";

CHE la Giunta Comunale, con Deliberazione N° 145 del 30/09/2024, ha stabilito di sottoporre, ai sensi dell'art. 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, il progetto proposto all'approvazione del Consiglio Comunale, demandando gli adempimenti successivi al dirigente del Settore 10 "*Urbanistica – Edilizia Pubblica e Privata – Riqualificazione Urbana – Arredo Urbano – Rigenerazione Urbana – Area Urbana – Toponomastica – Innovazione Tecnologica, Digitale e CED – Attuazione Programmi ERP – Attuazione Programma Piano Periferie – PNRR*" e, ad interim, del Settore 9 "*Viabilità – Trasporti e Mobilità*";

### **VISTI**

il Testo Unico degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000;

la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (*Legge urbanistica*) e ss.mm. e ii.;

la Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 (*Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge urbanistica della Calabria*) e ss.mm. e ii.;

**RICHIAMATO** il Decreto del Sindaco Id flusso n. 2659 del 02/05/2024, con il quale è stato conferito al sottoscritto ing. Francesco Azzato l'incarico di Direzione del Settore 10 "*Urbanistica – Edilizia Pubblica e*

*Privata – Riquilificazione Urbana – Arredo Urbano – Rigenerazione Urbana – Area Urbana – Toponomastica – Innovazione Tecnologica, Digitale e CED – Attuazione Programmi ERP – Attuazione Programma Piano Periferie – PNRR” e, ad interim, del Settore 9 “Viabilità – Trasporti e Mobilità”;*

**PRESO ATTO** che entrano i consiglieri Graziadio (ore 16.46), Spataro (ore 16.53), Sacco (ore 17.00) e Frammartino (ore 17.10);

**PRESO ATTO** che i consiglieri Dodaro e d’Ippolito alle ore 16.39 i consiglieri e Spataro e Graziadio alle ore 16.53 lasciano l’aula;

**VISTO** l’esito della votazione palese, per alzata di mano, proclamato dal Presidente, che è il seguente:

- **componenti dell’Assemblea presenti: n. 20** (*Sindaco, Alimena, Ciacco, Commodaro, Costanzo, Cozza, D’Antonio, De Paola, Frammartino, Gigliotti, Golluscio, Mascaro, Mazzuca, Penna, Puzzo, Sacco, Savastano, Tinto, Trecroci e Turco*).

- **voti favorevoli: n. 20**

- **voti contrari: n. 0**

- **astenuiti: n. 0**

**Ad Unanimità**

## DELIBERA

*per quanto espresso in narrativa, e che qui si intende riportato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:*

**DI APPROVARE**, ai sensi dell’art. 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, il *Progetto per la realizzazione di due edifici con destinazione residenziale in area P.A.U. piano attuativo unitario MUOIO (Attualmente regolamentato dall’art.17, comma 3 L.17/08/1942 n.1150)* proposto dalla AM.AZ.ON. S.r.l.s., con sede in Rende (CS) al N° 41 di Via Genova, (P. IVA 03477790780), per l’utilizzazione parziale dell’area oggetto del Piano Particolareggiato *Muoio*, favorevolmente valutato dall’ufficio competente, da realizzare in un’area sita in Contrada Cozzo Pisani, identificata catastalmente dalle Particelle 668, 670, 672 e 674 del Foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Cosenza e avente estensione complessiva pari a mq. 1.809,00;

**DI DARE ATTO:**

- **CHE** il Progetto proposto è costituito dagli elaborati depositati sul portale telematico *CalabriaSUE* (cod. Univoco SUE n° 8.336 del 03/09/2024 - protocollo N° 77725 del 04/09/2024) che, seppur non materialmente allegati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

- **CHE** il Progetto proposto dalla AM.AZ.ON. S.r.l.s., prevede la realizzazione di due *edifici residenziali (uno monofamiliare ed uno trifamiliare)*, per una volumetria complessiva pari a mc.1.572,78, inferiore a quella ammissibile determinata in mc. 1.628,10;

- **CHE**, a seguito dell’approvazione del Progetto proposto da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere stipulata apposita convenzione, redatta secondo lo schema approvato unitamente al progetto dal Consiglio Comunale, che regoli i rapporti tra l’Amministrazione comunale e la società proponente per l’esecuzione degli interventi previsti dallo stesso Progetto, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione necessarie all’esecuzione dell’intervento e alle altre opere che devono essere cedute dal proponente al Comune, nel rispetto delle previsioni generali del Piano Regolatore Generale vigente, del Piano Particolareggiato *Muoio* e di tutte le norme di settore applicabili;

**DI DARE ATTO**, altresì, che l’adozione della deliberazione proposta non comporta impegno di spesa a carico di questo Ente;

**DI DEMANDARE** al Dirigente del Settore 10 gli adempimenti conseguenti e successivi;

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell’art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo 267 del 18/08/2000.

—o—

Successivamente, con separata votazione palese, per alzata di mano,

- **componenti dell’Assemblea presenti: n. 20** (*Sindaco, Alimena, Ciacco, Commodaro, Costanzo, Cozza, D’Antonio, De Paola, Frammartino, Gigliotti, Golluscio, Mascaro, Mazzuca, Penna, Puzzo, Sacco, Savastano,, Tinto, Trecroci e Turco*).

- **voti favorevoli: n. 20**

- **voti contrari: n. 0**

- **astenuiti: n. 0**

**Ad Unanimità**

## IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA

di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi del quarto comma dell’articolo 134 del testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali, emanato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

La presente deliberazione assume il n. 45 del 2024.

Pareri e controlli sulla proposta di deliberazione, art. 49 D. Lgs. 267/2000:

<b>PER LA REGOLARITÀ TECNICA</b> Si esprime parere Favorevole Data 02/10/2024	Il Direttore del Settore f.to Francesco Azzato
---	---

<b>PER LA REGOLARITÀ CONTABILE</b> Si esprime parere Favorevole Data 02/10/2024	Il Direttore di Settore f.to Marco De Rito
---	---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio  
f.to Mazzuca Giuseppe

Il Segretario Generale  
f.to dott.sa Virginia Milano



## CITTÀ DI COSENZA

### ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio on-line per quindici giorni consecutivi dal 22/10/2024 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.

Cosenza 22/10/2024

Il Responsabile della Pubblicazione  
f.to Virginia Milano

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

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

Cosenza 09/10/2024

Segretario Generale  
f.to dott.sa Virginia Milano

---

è copia conforme all'originale per uso amministrativo

Cosenza \_\_\_\_\_

Segretario Generale

---