



CITTÀ DI COSENZA

Provincia di Cosenza

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 46 del 09/10/2024

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". 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	

Totale	19	13
---------------	-----------	-----------

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 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.

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

Il Presidente pone in discussione il punto dell'o.d.g. avente ad 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*" e ricorda che il Consiglio comunale ha proceduto ad un'unica discussione con il punto precedente avente ad 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*", ma con votazioni separate.

Vista la discussione consiliare di cui al verbale di deliberazione n. 45 del 09/10/2024, il Presidente pone direttamente in votazione il punto all'o.d.g. con 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*"

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 Sub-Commissario Straordinario n. 120 del 24 maggio 2006, è stato approvato il Piano Attuativo Unitario (P.A.U.) *Via Popilia - Vaglio Lise*;

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. Fabrizio Rizzuto (Cod. Fisc. RZZFRZ79R10D086B), in qualità di amministratore unico della 3R S.r.l., con sede in Figline Vigliaturo (CS) alla Via Felice Ginnasio (P. IVA 02486460781), ha presentato, tramite portale *CalabriaSUE*, la pratica n° 7858 (acquisita al protocollo del Comune con il N° 49189 del 05/06/2024) avente ad oggetto il *Progetto per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione residence - turistico alberghiera P.A.U. piano attuativo unitario Delibera D.C.F. n. 120 del 24/05/2006 (Attualmente regolamentato dall'art. 17, comma 3 L. 17/08/1942 n. 1150)*;

CHE l'intervento edilizio proposto, in parziale attuazione del Piano Attuativo Unitario *Via Popilia - Vaglio Lise*, interessa un lotto di terreno ricadente in Zona Territoriale Omogenea B4 secondo il vigente strumento urbanistico generale, identificato dalle Particelle 1132 e 357 del Foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Cosenza e geograficamente delimitato dalle viabilità comunali Via Popilia ad Ovest e Via Sprovieri a Nord, da terreno comunale ad Est e da terreni di altre proprietà a Sud;

CHE l'area oggetto di intervento, di estensione superficaria pari a complessivi mq. 2.712 è di proprietà della 3R S.r.l. (Atto Numero di Repertorio 13382, Raccolta 9436 stipulato in data 21 dicembre 2016 dal Notaio Alessio Scornajenghi);

CHE il progetto dell'intervento proposto dalla 3R S.r.l. e redatto dall'arch. Gianfranco Malara è costituito dai seguenti elaborati (depositati sul portale *CalabriaSUE* pratica n° 7858 del 28/11/2022 e successive integrazioni protocollo n° 0059077 del 03/07/2024 e protocollo n° 0061638 del 09/07/2024)

Relazione Generale;

TAV.01 Inquadramento territoriale

TAV.02 Planimetria generale

TAV.03 Profili regolatori

TAV.04 Pianta piano interrato

TAV.05 Pianta piano terra

TAV.06 Pianta piano 1°

TAV.07 Pianta piano 2°

TAV.08 Pianta piano 3°

TAV.09 Pianta piano 4°

TAV.10 Pianta piano 5°

TAV.11 Pianta piano 6° - 7°

TAV.12 Pianta piano 8° - 9°

TAV.13 Pianta piano 10° - 11° - 14°

TAV.14 Pianta piano 12° - 13°

TAV.15 Pianta lastrico solare

TAV.16 Pianta copertura

TAV.17 Prospetto nord

TAV.18 Prospetto est

TAV.19 Prospetto sud

TAV.20 Prospetto ovest

TAV.21 Sezione S-01

TAV.22 Sezione S-02

TAV.23 Verifica volumetria

TAV.24 Viste tridimensionali;

TAV.25 Aree ad uso pubblico

TAV.26 Computo aree

TAV.27 Unità minime intervento;

TAV.28 Sistemazione area a verde;

Schema di Convenzione;

CHE il Progetto proposto dalla 3R S.r.l. prevede, in coerenza con quanto disposto dalle Norme Tecniche Integrative relative al Piano Attuativo Unitario *Via Popilia – Vaglio Lise*, la realizzazione di un *edificio multipiano con destinazione residence - turistico alberghiera*, di altezza complessiva pari a 45,90 ml., per una volumetria complessiva pari a mc. 18.301,10, inferiore a quella ammissibile determinata in mc. 20.205,85;

CHE la volumetria ammissibile deriva per mc. 13.560,00 dall'applicazione dell'indice fondiario (pari a 5,00 mc/mq) relativo alle particelle n. 357 e 1132 del Foglio 9 di estensione superficaria pari complessivamente a mq. 2.712,00; per mc. 1.980,00 dall'applicazione dell'indice fondiario (pari a 3,00 mc/mq) relativo alla particella n. 180 del Foglio 9 di estensione superficaria pari a mq. 660,00; per mc. 3.703,67 dall'applicazione dell'indice fondiario (pari a 4,53 mc/mq, inferiore al valore limite di 5,00 mc/mq) relativo alle particelle n. 367 e 1091 del Foglio 9 di estensione superficaria pari complessivamente a mq. 802,00; per mc. 962,18 dall'applicazione del Bonus Volumetrico del 5% fruibile ai sensi dell'art. 12 del Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE);

CHE l'intervento risulta proposto in coerenza con quanto disposto dalle Norme Tecniche Integrative relative al Piano Attuativo Unitario *Via Popilia – Vaglio Lise*;

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 programmi unitari di riqualificazione "sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio" (Art. 13 Zone B4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente);

CHE, in particolare, l'intervento in progetto interessa un'area già regolamentata dal Piano Attuativo Unitario (P.A.U.) *Via Popilia – Vaglio Lise*, 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° 146 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 – 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";

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**

- **astenuti: 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 un edificio multipiano con destinazione residence - turistico alberghiera P.A.U. piano attuativo unitario Delibera D.C.F. n. 120 del 24/05/2006 (Attualmente regolamentato dall'art. 17, comma 3 L. 17/08/1942 n. 1150)* proposto dalla 3R S.r.l. con sede in Figline

Vigliaturo (CS) alla Via Felice Ginnasio (P. IVA 02486460781), per l'utilizzazione parziale dell'area oggetto del Piano Attuativo Unitario *Via Popilia – Vaglio Lise*, favorevolmente valutato dall'ufficio competente, da realizzare in un'area sita in Via Popilia, all'incrocio con Via Sprovieri, identificata catastalmente dalle Particelle 1132 e 357 del Foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Cosenza e avente estensione complessiva pari a mq. 2.712,00;

DI DARE ATTO:

- **CHE** il Progetto proposto è costituito dagli elaborati depositati sul portale telematico *CalabriaSUE* (cod. Univoco SUE n° 7.858 del 28/11/2022 - protocollo N° 49189 del 05/06/2024 e successive integrazioni protocollo n° 0059077 del 03/07/2024 e protocollo n° 0061638 del 09/07/2024) che, seppur non materialmente allegati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

- **CHE** il Progetto proposto dalla 3R S.r.l., prevede la realizzazione di un *edificio multipiano con destinazione residence - turistico alberghiera*, di altezza complessiva pari a 45,90 ml. e volumetria complessiva pari a mc. 18.301,10, inferiore a quella ammissibile determinata in mc. 20.205,85;

- **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 P.A.U. *Via Popilia– Vaglio Lise* 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**

- **astenuti: 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.

—o—

Alle ore 18.56 il Presidente del Consiglio dichiara chiusa la seduta

La presente deliberazione assume il n. 46 del 2024.

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

PER LA REGOLARITÀ TECNICA Si esprime parere Favorevole	Il Direttore del Settore
--	--------------------------

Data 02/10/2024	f.to Francesco Azzato
-----------------	-----------------------

PER LA REGOLARITÀ CONTABILE 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
