



## CITTÀ DI COSENZA

### Deliberazione n. 6

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

dell'adunanza del 9 Febbraio 2024

OGGETTO: Vendita unità immobiliare sita in Via degli Stadi, 140 all'Azienda Sanitaria Provinciale di Cosenza – Approvazione schema preliminare di compravendita.

L'anno duemilaventiquattro, il giorno nove del mese di febbraio (09/02/2024) nella Sala Consiliare del Comune di Cosenza, dietro inviti diramati a norma di legge, in data 05 febbraio 2024, con nota prot. n. 13228, è stato convocato il Consiglio comunale, in seduta ordinaria di prima convocazione per le ore 09:30 ed in eventuale seconda convocazione per il giorno 10 febbraio, alle ore 10:30, con integrazione dell'o.d.g. con prot. n. 14893 del 08/02/2024.

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 10.45 c.a., con appello di seduta. Presiede il Presidente del Consiglio sig. Giuseppe MAZZUCA e partecipa alla seduta il Segretario Generale, dott.ssa Virginia MILANO. Al momento dell'appello di seduta si registra la presenza degli assessori: Covelli, Incarnato e dei sotto elencati consiglieri:

CONSIGLIERI		PRESENTI	ASSENTI	CONSIGLIERI		PRESENTI	ASSENTI
1	Alimena Francesco	si		17	Graziadio Francesco	si	
2	Bresciani Alessandra		si	18	Luberto Francesco		si
3	Caruso Francesco		si	19	Lucanto Ivana	si	
4	Ciacco Giuseppe	si		20	Mascaro Assunta	si	
5	Cito Francesco		si	21	Mazzuca Giuseppe	si	
6	Commodaro Ivan	si		22	Penna Chiara	si	
7	Costanzo Antonello	si		23	Puzzo Daniela	si	
8	Cozza Antonietta		si	24	Rende Biancamaria		si
9	D'Antonio Massimiliano		si	25	Ruffolo Antonio	si	
10	De Paola Concetta	si		26	Sacco Vincenzo Francesco		si
11	D'Ippolito Giuseppe		si	27	Savastano Caterina	si	
12	Dodaro Alfredo	si		28	Spadafora Francesco	si	
13	Frammartino Domenico	si		29	Spataro Michelangelo		si
14	Fuorivia Raffaele Francesco	si		30	Tinto Gianfranco	si	
15	Gigliotti Francesco	si		31	Trecroci Aldo		si
16	Golluscio Antonio	si		32	Turco Francesco	si	
<i>Tot.</i>		<i>10</i>	<i>6</i>	<i>Tot.</i>		<i>13</i>	<i>3</i>

Pertanto, all'appello risultano presenti il Sindaco e i suddetti n. 23 consiglieri.

Alle ore 10.50 entra il Consigliere Caruso.

Alle ore 10.52 esce il Consigliere Ruffolo.

OGGETTO: Vendita unità immobiliare sita in Via degli Stadi n. 140 all'Azienda Sanitaria Provinciale di Cosenza – Approvazione schema preliminare di compravendita

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

Il Presidente pone in discussione il secondo punto dell'o.d.g. che ha per oggetto “Vendita unità immobiliare sita in Via degli Stadi n. 140 all'Azienda Sanitaria Provinciale di Cosenza – Approvazione schema preliminare di compravendita” e dà la parola al Consigliere Costanzo che relaziona in merito.

Il Presidente, a seguito della relazione del consigliere Costanzo passa, direttamente, alle dichiarazioni di voto.

**Consigliere Spataro** per il gruppo “Per Cosenza, sempre”: si è accettato di ascoltare la relazione del consigliere Costanzo in merito al punto all'o.d.g. ma, senza vena polemica, ricorda che quell'area non è abbandonata. Dichiaro che il suo gruppo si asterrà, non per una valutazione negativa dell'operazione, alla quale plaude, ma solo dal punto di vista formale e conclusivo.

**Consigliere Alimena** per il gruppo “Partito Democratico”: l'operazione che si sta compiendo è molto importante perché avvicina il quartiere di via degli Stadi ai servizi socio-sanitari. Inoltre, avrà riflessi molto positivi sul bilancio dell'Ente.

**Sindaco**: ringrazia preliminarmente il Consigliere Costanzo per l'attività che sta svolgendo sul patrimonio comunale per effetto della nuova delega ricevuta. Saluta anche la Consigliera Penna per la nuova delega allo Sport che la vedrà protagonista di molte iniziative.

L'intervento di oggi consente di ripartire dalle periferie, in perfetta linea con i programmi di questa amministrazione. L'intervento dà dignità al quartiere e lo avvicina ai servizi socio-sanitari dimostrando l'attenzione che l'amministrazione dà a tali servizi sul territorio cittadino. Oggi si dà concretezza ad un protocollo di intesa, firmato nel mese di dicembre, che non rimane lettera morta. Ma con il protocollo non si è guardato solo ai servizi sanitari nel quartiere di via degli Stadi. Altri obiettivi, in questa direzione, saranno raggiunti sempre con l'ottica di un rafforzamento dei presidi socio-sanitari su tutto il territorio cittadino. Il provvedimento odierno avvantaggerà, peraltro, tutta la città.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA** la nota prot. n. 89911 del 10.08.2023 dell'Azienda sanitaria Provinciale di Cosenza – Dipartimento Regionale Emergenza – Urgenza, acquisita al prot. gen. dell'Ente al n. 59997 del 10/08/2023, avente ad oggetto “*Richiesta disponibilità immobile via degli Stadi per la realizzazione della Centrale operativa COUR 118 ed altri servizi connessi alla gestione del Sistema Regionale di Emergenza Urgenza*” con la quale l'A.S.P., al fine di pianificare gli interventi di riqualificazione e rimodulazione necessari all'assolvimento delle strategiche funzioni alla stessa delegate, si è dichiarata disponibile ad acquisire, anche a titolo oneroso, l'intero complesso immobiliare di via degli Stadi, n. 140 - ex Scuola, di proprietà comunale - per la realizzazione, nel richiamato immobile, oltre alla centrale operativa 118 anche altre attività quali il Centro di formazione provinciale per i servizi di emergenza urgenza, la Centrale PET 118 con la relativa logistica, e numerosi altri servizi complementari e di sanità territoriale;

**RILEVATO** che nella medesima nota, l'A.S.P. ha chiesto, nelle more di perfezionare l'eventuale definitivo trasferimento dell'immobile, stante l'urgenza di attivare il servizio entro il mese di novembre 2023, l'autorizzazione all'esecuzione dei programmati interventi relativamente al locale palestra dell'ex scuola, precisando, altresì, di avere già provveduto a predisporre la progettazione per la realizzazione della suddetta COUR 118;

**PRESO ATTO** che con nota prot. gen. 60107 del 11.08.2023, il Sindaco, preso atto che, in forza della comunicazione precitata, si rendono urgenti gli interventi programmati di ristrutturazione dell'ex palestra del complesso immobiliare in questione al fine di attivare il servizio della COUR 118 entro il prossimo mese di novembre, nelle more della definizione dell'eventuale procedura di acquisizione definitiva dell'immobile, e considerato che l'ASP già dispone, in comodato gratuito, all'interno del precitato complesso immobiliare, di numerosi locali per la gestione di servizi sanitari territoriali, ha autorizzato l'esecuzione dei programmati interventi, invitando il dirigente del Settore 3 Patrimonio – Strutture Sportive e Ricreative – Planetario - ad avviare, con la necessaria urgenza del caso, l'istruttoria procedimentale finalizzata a dar corso all'istanza in oggetto ed alla preliminare, quanto opportuna, sottoscrizione di apposito protocollo di intesa contenente gli

opportuni impegni degli enti finalizzati alla promozione ed allo sviluppo di adeguate sinergie per il miglioramento della rete dei servizi socio-sanitari sul territorio;

**PREMESSO CHE:**

- con deliberazione n. 41 del 17/10/2023, immediatamente eseguibile, l'On.le Consiglio Comunale di Cosenza per le ragioni ivi dettagliatamente riportate in narrativa, stabiliva di:

1) *prendere atto ed approvare l'allegato schema di protocollo d'intesa con l'A.S.P. di Cosenza per la promozione e lo sviluppo di sinergie finalizzate al miglioramento della rete dei servizi socio-sanitari, demandandone la sottoscrizione al Sindaco;*

2) *demandare al Dirigente del Settore Patrimonio l'avvio ogni attività istruttoria prodromica alla definitiva alienazione, a titolo oneroso, del complesso immobiliare di via degli Stadi n. 140 – ex Scuola Elementare VI Circolo per la realizzazione a cura dell'A.S.P. di Cosenza della centrale operativa 118 e delle altre attività previste nel protocollo d'intesa, quali il Centro di formazione provinciale per i servizi di emergenza urgenza, la Centrale PET 118 con la relativa logistica, e numerosi altri servizi complementari e di sanità territoriale;*

3) *demandare al Dirigente del Settore Ambiente ogni atto necessario per il trasferimento all'A.S.P. di Cosenza, a titolo di comodato gratuito, del canile comunale con ogni onere di gestione, quale servizio comprensoriale, a carico della medesima Azienda Sanitaria;*

4) *riservare a successiva deliberazione consiliare ogni definitiva determinazione necessaria per il trasferimento complesso immobiliare di via degli Stadi n. 140 – ex Scuola Elementare VI Circolo;*

- in data 14 dicembre 2023 è stato sottoscritto Protocollo di Intesa tra l'ASP di Cosenza ed il Comune di Cosenza, per la promozione e lo sviluppo di sinergie finalizzate al miglioramento della rete dei servizi socio-sanitari;

- in esecuzione di cui al punto 2) della citata deliberazione consiliare n. 41/2023 e dell'art. 3, comma 1, n. 14, del protocollo d'intesa sottoscritto tra le parti, l'Azienda Sanitaria Locale, a seguito di varie interlocuzioni con l'Ente, con nota pec in data 08.02.2024, acquisita al prot. gen. di questo Comune di Cosenza al n. 15170 del 08.02.2024, ha inviato proposta di acquisto definitiva del compendio immobiliare di via degli Stadi, n. 140, ex Scuola Elementare VI Circolo e già sede istituzionale di vari uffici comunali e di associazioni di volontariato, al prezzo complessivo di euro 5.000.000,00, siccome risultante da apposita perizia di stima, unitamente alla bozza del preliminare di vendita comprensivo delle clausole essenziali per la cessione del bene;

**ATTESO CHE** questo Comune di Cosenza risulta esclusivo proprietario dei terreni identificati catastalmente al foglio di mappa 2, particella 301, in quanto pervenuti all'Ente a seguito di apposite procedure espropriative avviate nel corso del tempo per la realizzazione di manufatti di natura pubblica e di pubblica utilità;

**PRESO ATTO** che la particella n. **301 del fg. n. 2**, sulla quale insiste la totalità del fabbricato oggetto dell'odierna cessione e la sua corte, dell'estensione complessiva di 8.510, è pervenuta all'Ente – in via definitiva – in forza della sentenza del Tribunale di Cosenza – I Sezione Civile – n. 855/01 del 27/4-08/05/2001, rese nel giudizio n. 1574/96, passata in giudicato, per il riconoscimento dei danni da occupazione illegittima e perdita della proprietà dell'area;

**RILEVATO CHE**, nonostante la piena proprietà dell'area interessata alla cessione, la stessa risulta catastalmente in testa ai precedenti proprietari e comunque a soggetti diversi da questo Ente comunale avente titolo di proprietà esclusiva sia sui terreni che sui fabbricati sopra edificati;

**PRESO ATTO** che il fabbricato costruito integralmente sulla particella catastale di terreno al fg. 2, n. 301, già sede di una scuola elementare e di uffici pubblici comunali ed oggetto dell'odierna cessione all'A.S.P., non risulta accatastato;

**RILEVATO CHE**, nonostante il mancato accatastamento, il fabbricato e compendio immobiliare oggetto del presente provvedimento risulta comunque rilevato quale "Bene immobile patrimoniale indisponibile" – di uso pubblico per destinazione e catalogato al nr. inv. 3057 mod. 2, "Scuola elementare VI circolo" al valore nominale post ammortamento al 1° gennaio 2023 di euro 696.975,85;

**RITENUTO**, pertanto, che al fine di potere procedere al giuridico trasferimento del bene in piena proprietà, occorrerà procedere alla completa regolarizzazione ipocatastale dei beni in favore, prima del Comune di Cosenza e, successivamente, in favore dell'A.S.P. quale promissaria acquirente;

**PRECISATO** che tali adempimenti di carattere formale, ferma la piena collaborazione di questo ente proprietario e salve ulteriori eventuali deliberazioni consiliari necessarie ed opportune, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 58, comma 3, del D.lgs. n. 112/2008 e succ. mod. e int., saranno svolte direttamente a cura e spese del promittente acquirente ossia dell'A.S.P.;

**PRESO ATTO** che per la valutazione del bene sono stati utilizzati i criteri indicati nell'allegata perizia di stima, alla quale integralmente si fa rinvio;

**PRECISATO** comunque che, indipendentemente dalla riscontrata corrispondenza tra il valore astratto di mercato del bene, la cessione in favore dell'acquirente A.S.P. tiene conto che la stessa avviene in esecuzione del richiamato *protocollo di intesa per la promozione e lo sviluppo di sinergie finalizzate al miglioramento della rete dei servizi socio-sanitari*, e dunque per espresse finalità pubbliche a favore della cittadinanza amministrata;

**RICHIAMATO** il vigente regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili di proprietà del Comune di Cosenza, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 22.05.2014, il quale prevede la possibilità di procedere alla cessione di beni immobili:

- con trattativa privata previa gara ufficiosa: b) *quando il bene oggetto del contratto di alienazione debba essere destinato alla realizzazione di impianti, attrezzature, servizi pubblici rilevanti per il perseguimento di finalità di pubblico interesse*; c) *quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati*; d) *per motivate ed oggettive esigenze dell'amministrazione* (così, art. 11, comma 1, reg. cit.);
- mediante una trattativa privata diretta con singolo contraente, fatti salvi i diritti di prelazione, e previa informazione mediante pubblicizzazione sul sito (avvenuta nella specie, anche con la pubblicazione della deliberazione consiliare n. 41/2023, cit.), *per l'alienazione ad enti ed organismi pubblici di beni da adibire a finalità istituzionali. In tale ipotesi il rogito di vendita dovrà imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile ad uso pubblico di durata ventennale* (ivi, art. 12, comma 2, lett. C);

**RITENUTO** di dovere imporre il vincolo ventennale di destinazione dell'immobile ceduto per uso pubblico;

**DATO ATTO** che alle ore 11,15 è entrato in aula il consigliere Trecroci;

**PRESO ATTO** che al momento della votazione non è presente in aula il consigliere Ruffolo;

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

- **componenti dell'Assemblea presenti: n. 25** (Sindaco, Alimena, Caruso, Ciacco, Commodaro, Costanzo, De Paola, Dodaro, Frammartino, Fuorivia, Gigliotti, Golluscio, Graziadio, Lucanto, Mascaro, Mazzuca, Penna, Puzzo, Sacco, Savastano, Spataro, Spadafora, Tinto, Trecroci e Turco).
- **voti favorevoli: n. 20** (Sindaco, Alimena, Ciacco, Commodaro, Costanzo, De Paola, Frammartino, Fuorivia, Gigliotti, Golluscio, Graziadio, Mascaro, Mazzuca, Penna, Puzzo, Sacco, Savastano, Tinto, Trecroci e Turco).
- **voti contrari: n. 0**
- **astenuti: n. 05** (Caruso, Dodaro, Lucanto, Spadafora e Spataro)

## **DELIBERA**

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

1) Di stabilire che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58, comma 2, del D.lgs 112/2008, il complesso immobiliare da cedere, rilevato quale "Bene immobile patrimoniale indisponibile" – di uso pubblico per destinazione e catalogato al nr. inv. 3057 mod. 2, "Scuola elementare VI circolo" nell'ultimo inventario dei beni immobili approvato - transita, con effetto immediato, nell'elenco dei beni immobili disponibili suscettibili di valorizzazione anche mediante cessione a terzi ed a titolo oneroso andando, per l'effetto, a modificare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 28.07.2023;

2) Di prendere atto e accettare la proposta definitiva di acquisto del complesso immobiliare di Via degli Stadi, n. 140, già sede della scuola Elementare VI Circolo e da ultimo sede di uffici comunali attualmente dislocati presso altra sede, da parte dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Cosenza, da ultimo inviata con nota pec del 08.02.2024 acquista al prot. generale dell'Ente al nr. 15170 in data 08.02.2024, al prezzo indicato di euro 5.000.000,00;

3) Di approvare la perizia di stima e lo schema del contratto preliminare di vendita, allegati al presente atto;

4) Di demandare alla promittente acquirente – Azienda Sanitaria Provinciale di Cosenza ed al Dirigente del Settore Patrimonio ogni attività istruttoria prodromica alla definitiva alienazione e trasferimento formale, a titolo oneroso, del complesso immobiliare di via degli Stadi n. 140 – ex Scuola Elementare VI Circolo - nei termini previsti dall'atto preliminare di vendita approvato al punto

precedente e dalle altre condizioni previste in narrativa, che qui si intendono integralmente riportate e confermate;

5) Di precisare, in ogni caso, che la cessione del compendio immobiliare, a corpo e non a misura, verrà effettuata al prezzo convenuto di euro 5.000.000,00, per la realizzazione a cura dell'A.S.P. di Cosenza della centrale operativa 118 e delle altre attività previste nel protocollo d'intesa sottoscritto con questo Comune di Cosenza, quali il Centro di formazione provinciale per i servizi di emergenza urgenza, la Centrale PET 118 con la relativa logistica, e numerosi altri servizi complementari e di sanità territoriale, e fermo restando il vincolo ventennale di uso pubblico del bene che sarà trasferito;

6) Di riservare a successiva deliberazione, anche in sede di approvazione del bilancio annuale di previsione, la destinazione delle somme che verranno introitate in seguito alla cessione del bene, in conformità alle vigenti norme, ovvero per la realizzazione di opere di investimento e/o per il risanamento finanziario di questo Ente, attualmente in dissesto e sottoposto alla procedura di risanamento ex art. 268 bis del D.lgs. n. 267/00;

7) Di riservare, altresì, ogni successiva eventuale ed ulteriore deliberazione necessaria, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 58, comma 3, del 112/2008 e succ. mod. e int.;

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

- **componenti dell'Assemblea presenti: n. 25** (*Sindaco, Alimena, Caruso, Ciacco, Commodaro, Costanzo, De Paola, Dodaro, Frammartino, Fuorivia, Gigliotti, Golluscio, Graziadio, Lucanto, Mascaro, Mazzuca, Penna, Puzzo, Sacco, Savastano, Spataro, Spadafora, Tinto, Trecroci e Turco*).

- **voti favorevoli: n. 25**

- **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.

La presente deliberazione assume il n. 6 del 2024.

Il Presidente del Consiglio verificato che non vi sono ulteriori punti da trattare scioglie la seduta alle 11.30 circa.





Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

*Seguono le firme sull'originale del Presidente del Consiglio e del Segretario generale.*

---

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

(Art. 124, comma 1, d.lgs. n. 267/2000)

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi a partire dal 22 Febbraio 2024.

*Cosenza, 22 Febbraio 2024*

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE AFFARI GENERALI**

f.to (ing. dott.sa Alessia Loise)

---

## **ESECUTIVITÀ**

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

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data ..... (*dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione*).

**IL SEGRETARIO GENERALE**

*Cosenza, li .....*

F.to .....

---

## **ESECUTIVITÀ IMMEDIATA**

(ex art. 134, comma 4, del T.u.o.e.l. n. 267/2000)

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

*Cosenza, li 22 Febbraio 2024*

F.to (dott.ssa Virginia Milano)

---

**È copia conforme all'originale per uso amministrativo.**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Cosenza 22 Febbraio 2024

.....