



IL DIFFICILE ITER AMMINISTRATIVO DELLE RICHIESTE DI CONDONO EDILIZIO E DEL RECUPERO ONERI URBANIZZAZIONE: LE CRITICITÀ PER GLI ENTI LOCALI

La normativa di riferimento, in particolare le **Leggi : 47/85 - 724/94 - 326/00 per il condono edilizio e del DPR 380/2001 per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione** pongono, a carico del richiedente e dell'amministrazione comunale a cui è rivolta l'istanza, numerosi obblighi di complessa gestione. Se, poi, il cittadino ha l'obbligo di presentare una notevole mole di documentazione agli uffici competenti, per gli stessi uffici il lavoro di verifica diventa pressoché ingestibile.

Le maggiori criticità che vengono riscontrate dagli enti locali sono dovute principalmente al fatto che:

- ✓ Le pratiche non sono statiche ma vengono implementate nel tempo con ulteriore documentazione che quasi mai è stata ricondotta nella pratica originale;
- ✓ Notevole quantità e numero di documenti che compongono la pratica quasi mai sono allegati alla domanda e devono essere richiesti più volte;
- ✓ Difficoltà a gestire le verifiche urbanistiche a causa della difficoltà a intrattenere i rapporti con gli Enti tutori / Sovrintendenze per pareri , nulla osta, ecc.
- ✓ Difficoltà a reperire il titolare dell'immobile che può essere cambiato nel tempo;
- ✓ Chi presenta la domanda è un cittadino che ha commesso un abuso e spesso non è interessato a ritirare la domanda per ritardare il pagamento ;
- ✓ Rischio di far decorrere i termini del silenzio assenso.

Condono edilizio: le attività a carico dell'Ente.

Numerose sono, come già accennato, le attività poste in capo all'amministrazione a seguito della ricezione dell'istanza. In particolare:

- ✓ Dal punto di vista Documentale si dovrà protocollare ogni domanda pervenuta, occuparsi dell'acquisizione e conservazione delle pratiche cartacee e della scansione a norma CAD delle istanze di condono e della ulteriore documentazione aggiuntiva;
- ✓ Dal punto di vista Urbanistico si tratterà di verificare la compatibilità dell'illecito con le disposizioni normative e di PRG e che i lavori siano stati ultimati entro i termini stabiliti per ciascuna legge.



- ✓ Dal punto di vista Amministrativo si dovrà verificare la completezza e la correttezza dell'istanza di condono presentata, effettuare i controlli sulla correttezza dei calcoli e dei versamenti relativi ad oneri ed oblazione, integrare la pratica con la documentazione, verificare la presenza di tutti i documenti obbligatori, , rilasciare licenza in sanatoria per le pratiche corrette e complete, gestire le pratiche non corrette. Si dovrà, inoltre, effettuare la gestione delle istanze di condono in tempi rapidi ed entro le scadenze previste dalle norme vigenti.

Recupero oneri di urbanizzazione non versati: le attività a carico dell'Ente.

Le attività necessarie al fine di verificare e definire le diverse posizioni, presuppongono la verifica della documentazione disponibile presso gli uffici comunali relativamente ai seguenti aspetti:

- ✚ oneri per le concessioni edilizie ordinarie;
- ✚ oneri con escussione delle polizze a garanzia di oneri per le concessioni ordinarie;
- ✚ oneri concessori non versati per le lottizzazioni di iniziativa privata;
- ✚ escussione delle polizze o dei depositi cauzionali.

Le attività da porre in essere, e sulle quali siamo in grado di affiancare l'amministrazione, dovrebbero seguire la seguente articolazione.

Prima fase

Nella prima fase, contestualmente all'inizio delle attività di verifica della documentazione presente e messa a disposizione dagli uffici competenti, si procederà alla creazione di una banca dati contenente i dati rilevati.

Seconda fase

Completamento delle attività di verifica della documentazione presente agli atti dell'ufficio urbanistica delle pratiche edilizie relative ai titoli abilitativi ottenuti negli ultimi cinque anni con il seguente ordine:

- ✚ Permessi di costruire;
- ✚ Permessi di costruire per aree vaste con "planivolumetrico";
- ✚ Denunce di Inizio Attività.

Terza fase

Nella terza e conclusiva fase delle attività progettuali, a seguito del completamento di quanto descritto nei precedenti punti, e compatibilmente con la disponibilità della documentazione



necessaria alla definizione delle singole posizioni così come messa a disposizione dagli uffici competenti, si procederà con lo svolgimento di quanto descritto nei seguenti punti:

- ✚ Determinazione analitica delle somme dovute a conguaglio degli oneri concessori spettanti;
- ✚ Stampa degli elenchi per la emissione delle riscossioni coattive.

I vantaggi possibili per l'Amministrazione: il valore aggiunto del nostro contributo professionale.

Nella consapevolezza che gestire l'ambito del condono e del recupero degli oneri di urbanizzazione, può rappresentare per l'Amministrazione un esercizio dai numerosi effetti positivi, la Fondazione Logos PA e la Società di Informatica e di Ingegneria del Territorio - leader nelle soluzioni e nei servizi di gestione documentale con particolare esperienza nel trattamento delle pratiche di condono, hanno progettato e messo a punto un servizio completo e modulabile a favore degli enti locali per la risoluzione delle problematiche di gestione e di governo di queste complesse materie.

Grazie al nostro contributo, l'Ente potrà godere dei vantaggi derivanti all'amministrazione comunale dall'efficace ed efficiente svolgimento delle attività di sua competenza, tra le quali, ad esempio:

- ✓ attuare una vera politica di pianificazione del territorio;
- ✓ avere a disposizione un sistema informativo territoriale aggiornabile nel tempo;
- ✓ definire in tempi brevi, le posizioni di contenzioso tra l'Amministrazione e il cittadino;
- ✓ aumentare le entrate fiscali dell'Amministrazione attraverso l'ampliamento della base imponibile.

Il servizio da noi proposto, pertanto, prevede di supportare il comune in **tutte le fasi che costituiscono l'iter dei controlli**, di tipo :

1. Documentale
2. Urbanistico
3. Amministrativo

In questo modo, saranno Logos PA e SSDI a farsi carico dell'intero investimento economico, in termini di :

- ✓ Personale
- ✓ Hardware
- ✓ Software

La nostra offerta economica

Di sicuro interesse per le amministrazioni risulterà, infine, la nostra offerta economica: Logos PA e SSDI percepiranno il proprio compenso **esclusivamente in termini percentuali da definire a valere sugli incassi effettivamente conseguiti dall'Amministrazione.**



Logos P.A.
Fondazione

Attraverso il nostro contributo, quindi, si concretizza la possibilità di aumentare le entrate dell'amministrazione, dare un segnale forte alla collettività in termini di controllo ed equità, e non anticipare costi e compensi prima di "toccare con mano" i risultati concreti.

Roma, 6 settembre 2012

Presidente Fondazione Logos PA
Avv. Roberto Mastrofini