



## BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 13474/12

Anno 2012  
Ordine del giorno n. 33

72<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. dell'8 agosto 2012 n. 54)

**Legge 23 dicembre 1994 n. 724, art. 39, comma 9. Definizione dei termini di calcolo degli interessi di cui all'art. 39, comma 10, sul mancato o minor versamento dell'acconto oneri concessori in relazione alle coordinate disposizioni delle deliberazioni Consiglio Comunale n. 107/1995, n. 262/1997, n. 25/2005 e n. 141/2005.**

Premesso che l'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 prevede la possibilità di avvalersi dello scomputo degli oneri concessori sia in misura totale o parziale della quota dovuta dal titolare del permesso di costruire, attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune;

Che il predetto istituto dello scomputo è altresì previsto dall'art. 39 comma 9, della L. n. 724/1994 il quale consente a coloro che, in proprio o in forme consortili, abbiano eseguito o intendono eseguire, parte delle opere di urbanizzazione primarie, secondo le disposizioni tecniche degli Uffici Comunali, di avvalersi dello scorporo degli oneri di urbanizzazione dovuti;

Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 107/1995 sono state fissate le modalità di partecipazione alle Associazioni Consortili per l'applicazione delle opere a scomputo in relazione alle domande di concessione in sanatoria presentate sia ai sensi della L. n. 47/1985 che della L. n. 724/1994;

Che in virtù di tale strumento numerosi cittadini, riuniti in Associazioni, hanno avuto la possibilità di procedere all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri concessori;

Che l'articolo 39, comma 10 della L. n. 724/1994 prevede che: "... il mancato pagamento degli oneri concessori di cui al comma 9 ed al presente comma comporta l'applicazione dell'interesse del 10% annuo sulle somme dovute";

Che, successivamente, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 262 del 2 ottobre 1997, ha inteso ulteriormente precisare modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione discendenti dalla possibilità di scomputo di cui al citato art. 39, comma 9 della L. n. 724/1994 e, anche sulla scorta della sopra menzionata decisione della giustizia amministrativa riguardo la materia degli interessi, nella logica dell'obbligazione facoltativa presupposta all'operatività dell'istituto dello scomputo, ha stabilito che "chi presenta domanda di realizzazione di opere a scomputo non deve corrispondere, a decorrere dalla data della domanda stessa, gli interessi sulla relativa quota parte di oneri concessori (max 85%), a condizione del pieno rispetto dei tempi di propria competenza così come previsti dalle deliberazioni consiliari nn. 107/1995 e 32/1996 e successive modifiche ed integrazioni";

Che, all'indomani dell'entrata in vigore delle disposizioni relative al III condono di cui alla L. n. 326/2003, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 25 del 7 febbraio

2005, ha dettato ulteriori indirizzi, modalità anche finalizzati alla semplificazione delle procedure per l'attuazione urgente di interventi di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori soprattutto nelle zone ex abusive con Piano Particolareggiato approvato (zone O), rendendo inoltre possibile anche ai proprietari di immobili abusivi per i quali fosse stata presentata domanda di sanatoria ai sensi del D.L. n. 296/2003, convertito in L. n. 326/2003, di aderire alle Associazioni Consortili;

Che, dovendosi, infine, definire le modalità di pagamento dei conguagli, ed anche i criteri, le condizioni e le procedure per disciplinare l'esecuzione diretta delle OO.UU. primaria e secondaria da parte dei soggetti che ne avessero fatto richiesta all'Amministrazione Comunale, con deliberazione n. 141/2005, il Consiglio Comunale ha, sinteticamente, stabilito:

1. di autorizzare l'adesione alle Associazioni Consortili di Recupero Urbano – costitutesi e già operanti sul territorio in base alla deliberazione consiliare n. 107/1995 o da costituire ai sensi della deliberazione consiliare n. 25/2005 o ai sensi del comma 34 dell'art. 32, della legge n. 326/2003 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori dovuti – ai cittadini proprietari o possessori di manufatti che, ai sensi del D.L. n. 269/2003, convertito in L. n. 326/2003, avessero presentato domanda in sanatoria per abusi edilizi ricadenti all'interno dei nuclei territoriali delle zone "O" o dei "toponimi" e dei perimetri dei Piani Integrati (PRINT) individuati dal Nuovo PRG o in territori limitrofi, ma funzionali alle opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto già disciplinato ai sensi della legge n. 724/1994 e disposto con le precedenti deliberazioni nn. 107/1995 e 262/1997 e successive integrazioni e modificazioni, specificando, altresì, che nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato del singolo toponimo si sarebbero potute eseguire opere di urbanizzazione primaria aventi rilevanza igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza che, comunque, non condizionassero in modo sostanziale la successiva progettazione urbanistica del toponimo stesso;
2. di consentire, in analogia alle modalità di pagamento previste per i privati attuatori di comparti e proprietari di lotti liberi e/o limitrofi al Piano Particolareggiato approvato che volessero riunirsi in consorzi appositamente costituiti, che il pagamento della restante parte degli oneri concessori autodeterminata dall'istante potesse essere effettuato in quote entro il 30 dicembre 2007 mediante rateizzazione semestrale;
3. di regolamentare il suddetto versamento secondo scadenze specificamente indicate, a pena del venir meno della domanda in caso di inadempimento, e di prevedere che le somme avrebbero dovuto essere versate in apposito conto vincolato indicato dall'associazione consortile, la cui obbligazione nei confronti dell'Amministrazione avrebbe dovuto essere assistita da garanzia fideiussoria;

Che, infine, detto provvedimento stabiliva che, limitatamente alle istanze di condono presentate ex legibus n. 47/1985 e 724/1994, gli interessi non erano dovuti successivamente alla domanda presentata dall'associazione consortile per opere a scomputo fino a 90 giorni successivi alla notifica dell'avvenuta approvazione del progetto definitivo ed oltre tale termine sarebbero state imputate le penali per ritardato pagamento di cui all'art. 3 c. 2 lettera c della legge n. 47/1985;

Considerato che: i circa 7 anni trascorsi dal riassetto dei procedimenti e della regolamentazione per l'esecuzione delle opere pubbliche, soprattutto nelle periferie, operato dalle deliberazioni consiliari n. 25 e n. 141 del 2005, hanno fatto registrare un forte sviluppo associativo da parte di attuatori di comparti edificatori in Zone "O" e di titolari di permessi di costruire, mentre le attività consortili di remota attivazione (leggi nn. 47/1985 e 724/1994) non hanno proseguito con il precedente impulso per le note

difficoltà legate alle procedure di rilascio dei condoni, così che detta esperienza, così come concepita, deve essere rivista e riorganizzata;

Si è, inoltre, evidenziato un regime applicativo riferito alle istanze di condono ex legibus n. 47/1985 e n. 724/1994, differente, rispetto all'esperienza riferita alle istanze presentate ai sensi della legge n. 326/2003 che risultano diversamente regimentate dal complesso quadro deliberativo sopra sinteticamente riportato, in ordine sia alle modalità e tempi di adesione alle associazioni consortili, che alla realizzazione delle opere a scomputo;

Le modalità attuative ed i sistemi applicativi adottati dall'Ufficio Condono nella fase propedeutica al rilascio dei titoli in sanatoria, sono stati, quindi, sottoposti ad un attento riesame da parte dell'Ufficio anche in sinergia con le stesse Associazioni Consortili e gli Uffici di Supporto agli Organi di Governo dell'Ente;

Quindi, con gli ordini di servizio nn. 945 e 946 rispettivamente del 20 giugno 2011 e 30 giugno 2011, l'Ufficio si è dotato di un regime di garanzia rispetto al computo degli interessi, prevedendo cautelativamente l'esclusione delle agevolazioni economiche collegate all'adesione alle associazioni consortili già operanti, adeguando sia il sistema di calcolo automatico che il sistema informatico Sicer che regola l'attività dell'UCE;

Ritenuto che, pur nel ribadire l'opportunità e la convenienza per l'Amministrazione del ricorso all'istituto dello scomputo, nonché nel confermare la fiducia nell'operato delle associazioni consortili soprattutto nell'ambito della periferia romana, le problematiche di natura interpretativa della normativa e dei provvedimenti deliberativi, unitamente alle difficoltà di natura operativa che si sono manifestate nel corso degli anni, tali da aver determinato una seria battuta d'arresto nell'attività stessa dell'Ufficio Condono, hanno indotto la Giunta Capitolina ad approvare nella seduta del 4 aprile 2012 una memoria (RC n. 5907) avente ad oggetto proprio la "Esecuzione diretta delle OO.UU. a scomputo degli oneri concessori di cui alla legge 23 dicembre 1994 n. 724, art. 39, comma 9. Attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 e n. 141 del 2005. Allineamento delle procedure stabilite per le istanze di condono ai sensi della legge n. 326/2003 anche alle istanze presentate ai sensi delle leggi precedenti nn. 47/1985 e 724/1994";

Che con tale memoria la Giunta Capitolina ha stabilito che i Dipartimenti Programmazione e Attuazione Urbanistica e Politiche per la Riqualificazione delle Periferie definiscano congiuntamente le procedure unitarie ed univoche, da sottoporre all'approvazione del competente Organo Esecutivo, tali da esplicitare efficacemente le modalità di realizzazione delle opere a scomputo, sulla base di quanto stabilito dalle deliberazioni consiliari n. 25 e n. 141 del 2005 per le istanze di condono presentate ai sensi della legge n. 326/2003 e per i toponimi, avvalendosi di formule incentivanti e semplificative e meccanismi gestionali più funzionali in grado di omogeneizzare il più possibile l'esecuzione delle opere ed il versamento degli oneri concessori, attraverso le attività consortili, nelle periferie e più genericamente nei comprensori soggetti a recupero urbanistico;

Che seguendo gli indirizzi formulati dalla Giunta Capitolina i competenti Uffici dei Dipartimenti interessato hanno, quindi, svolto un'attività ricognitiva di tutte le istanze di condono legate alle attività dei Consorzi;

Che tale attività ricognitiva, ha consentito, avvalendosi del sistema informatico in dotazione all'Ufficio Condono, di verificare nel dettaglio i dati inseriti a sistema e di confrontarli con le disposizioni dettate dai provvedimenti amministrativi succedutisi nel corso degli anni, anche in relazione alle nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo, nonché in materia di sanzioni secondo quanto stabilito dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Che alla luce dell'indagine svolta dall'Ufficio e delle attività di riesame di tutto il procedimento istruttorio legato al rilascio dei titoli in sanatoria ed all'operatività dei Consorzi, è necessario che si addivenga a disposizioni univoche, definitive di riordino della complessa materia, coordinando tra loro e ponendoli in coerenza i provvedimenti che in circa 15 anni di attività hanno orientato l'attività degli Uffici interessati dall'attuazione delle opere a scomputo del contributo concessorio per l'urbanizzazione in seguito alla presentazione delle istanze di condono;

Che, in particolare, le disposizioni contenute nella deliberazione Consiglio Comunale n. 25/2005 hanno fornito un corretto modus operandi rispetto alla possibilità concessa dal legislatore di avvalersi dell'istituto dello scomputo attraverso l'attività delle associazioni consortili operanti nell'ambito di riferimento, in coerenza con i principi di buon andamento dell'Amministrazione e nel perseguimento dell'interesse pubblico sotteso alla dotazione di infrastrutture per quelle parti di territorio cittadino in cui queste risultano carenti;

Che, è necessario, quindi, uniformare il procedimento del rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria disciplinati dalle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003, confermando l'operatività e la convenienza dell'istituto dello scomputo, stabilendo che la materia degli interessi disciplinati dall'articolo 39, comma 10, sulla minore o mancata anticipazione degli oneri in sede di presentazione dell'istanza, deve essere considerata in via autonoma e distinta rispetto all'applicazione delle sanzioni stabilite dal legislatore nel caso di omesso o ritardato versamento del contributo determinato per il rilascio del titolo abilitativo, sanzioni che dovranno applicarsi solo ed esclusivamente a seguito dell'avvenuta definitiva formazione del titolo abilitativo in sanatoria e di mancata ottemperanza da parte del richiedente, al versamento delle somme ancora dovute all'Amministrazione;

Che, pertanto, nel caso di adesione da parte del richiedente la sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 e della legge n. 724/1994, all'associazione consortile operante nell'ambito di riferimento, nel caso di omesso o minor versamento dell'anticipazione sugli oneri concessori, gli interessi dovuti ex lege, saranno conteggiati a far data dalla presentazione della domanda di condono, fino alla data di effettiva adesione all'associazione consortile;

Che, nel disegno di riordino e di coordinamento della materia è necessario definire univocamente, uniformemente e coerentemente con quanto già disposto con le deliberazioni Consiglio Comunale nn. 25 e 141/2005, il procedimento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, per gli abusi ricadenti negli ambiti territoriali organizzati in presenza di Consorzi di Autorecupero, anche con riferimento alle istanze di condono presentate ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994, per le quali l'Ufficio Condono procederà alla verifica ed al recupero a norma di legge degli interessi dovuti e non corrisposti, a far data dalla presentazione dell'istanza fino alla data di adesione alla Associazione Consortile, perché vengano reinvestite in opere pubbliche secondo le necessità e priorità individuate dai competenti Uffici;

Che, infine, è di preminente interesse per l'Amministrazione Capitolina favorire il più possibile l'attuazione delle opere pubbliche, ove maggiormente carenti, attraverso l'attività delle associazioni già operative ed a tal fine, appare necessario prevedere che eventuali istanze di adesione ad associazioni non operanti nell'ambito di riferimento dell'abuso, vengano preventivamente valutate ed autorizzate dall'Amministrazione Capitolina che dovrà individuarne la convenienza economica rispetto alla ottimale realizzazione di interventi per soddisfare al meglio le richieste della cittadinanza, attraverso l'impiego delle risorse pubbliche;

Che in data 6 agosto 2012 il Dirigente dell'Ufficio Condoni Edilizio ha espresso il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Dirigente

F.to: R. Gaudio”;

Che, in data 6 agosto 2012 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, c. 1 lett. h) e i) del Regolamento degli Uffici e Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato”;

Visti gli atti deliberativi di Consiglio Comunale nn. 107/1995, 32/1996, 952/1996, 262/1997, 65/2003, 25/2005, 141/2005;

Vista la Memoria di Giunta Capitolina approvata nella seduta del 4 aprile 2012, protocollo n. RC 5907;

## L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

### DELIBERA

- 1) per le istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994, ricadenti negli ambiti consortili, i criteri di computo degli interessi di mora sull'omesso o minore versamento dell'acconto oneri concessori, devono risultare conformi a quanto stabilito per le istanze di condono presentate ai sensi della legge n. 326/2003, ossia stabilendo il termine temporale finale di calcolo di detti interessi, alla effettiva data di iscrizione al consorzio dei titolari delle istanze di condono, secondo quanto già previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 25/2005; pertanto con riferimento alle suddette istanze l'Ufficio Condoni procederà alla verifica ed al recupero a norma di legge degli interessi dovuti e non corrisposti, affinché le relative somme vengano reinvestite in opere pubbliche secondo le necessità e priorità individuate dai competenti Uffici;
- 2) che a fronte di tale criterio si provveda ad effettuare un nuovo invio delle lettere di notifica in sostituzione di quelle già inviate o in corso di invio, riproducendo il calcolo degli oneri in modo da renderli coerenti con il sistema di calcolo degli interessi stabilito dalla deliberazione Consiglio Comunale n. 25/2005;
- 3) di rendere conformi ai criteri dettati per le istanze depositate ai sensi della legge n. 326/2003 anche le istanze depositate ai sensi delle leggi nn. 47/1985 e 724/1994, limitando la possibilità per i titolari delle istanze di sanatoria, di aderire ai consorzi che operano all'interno dei nuclei territoriali in cui insiste l'abuso, ovvero se già urbanizzato, all'interno del quadrante urbanistico di riferimento, solo ed esclusivamente previa autorizzazione da parte dei competenti Uffici dell'Amministrazione Capitolina.