



Prot. U. 10412/16 cdc

Al Sindaco del Comune di Roma
On. Virginia Raggi
Via del Campidoglio, 1
00186 Roma
virginia.raggi@comune.roma.it

All'Assessore all'Urbanistica e Infrastrutture
Via del Turismo, 30
00144 Roma
assessorato.urbanistica@comune.roma.it

p.c.
Al Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
PEC cng@geopec.it

p.c.
Alla Cassa Italiana Previdenza e Assistenza Geometri
PEC cipag@geopec.it

Signor Sindaco,

Egregio Assessore,

formuliamo la presente per sottoporre alla vostra attenzione l'entità, la serietà e l'impatto socio-economico delle disfunzioni e delle criticità che, come operatori del settore, abbiamo modo di riscontrare - quotidianamente - nell'operato dell'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale (d'ora in avanti anche solo "UCE" o "Ufficio").

Appare quasi ultroneo precisare come il tema che con la presente missiva intendiamo evidenziare (gestione del condono edilizio in Roma) è tanto sensibile per la nostra Categoria professionale quanto necessario ed urgente per l'intera Cittadinanza, se solo si ritenga che l'interpretazione della complessa normativa sul condono edilizio da parte dell'UCE di Roma e la gestione in concreto della procedura di rilascio delle concessioni incide in modo determinante sulla circolazione degli immobili nella Capitale in quanto, come a tutti noto, in presenza di abusi edilizi, il difetto della concessione in sanatoria e/o la non idoneità della domanda di sanatoria edilizia e/o l'omesso adempimento delle formalità previste dalla legge possono impedire la stipula di un valido atto di disposizione dell'immobile oggetto di domanda di condono edilizio e, per



l'effetto, di impedire la circolazione dei beni ovvero la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi.

In proposito, riteniamo urgente, oltre che doveroso, rilevare un grave deficit di efficienza di detto Ufficio, acuitosi con il tempo, soprattutto a causa dell'assenza di linee di indirizzo sia politico che tecnico che possano orientarne l'operato.

Una carenza, quest'ultima, che ha comportato, tra l'altro, la frammentazione dei procedimenti istruttori, amministrativi e decisionali, nonché i ritardi nell'attivazione e applicazione dei sistemi tecnologici ed innovativi (SICER on-line), con costante diminuzione delle "istanze evase", il riverbero socio-economico sulla commerciabilità dei beni immobili, nonché il conseguente rallentamento e/o riduzione degli introiti per il Comune di Roma che, diversamente, verrebbero incamerati a titolo di conguaglio di oblazioni, oneri concessori e diritti di segreteria ed, in ultima istanza, andrebbero a rimpinguare proprio quelle casse comunali, attualmente poste in sì grave ristrettezza finanziaria.

L'arretrato accumulato dall'UCE nel corso dei decenni - e di tre Leggi sul condono edilizio – ammonta oggi a circa 230.000 istanze ancora da evadere, che si traduce in qualche decina di milioni di metri cubi di volumetria ancora non stimata, non quantificata, non oggetto di imposizione, né di pianificazione urbanistica ufficiale.

Di fronte a simile enormità di ritardo e lassismo nella gestione delle procedure di condono edilizio, risulta di tutta evidenza la necessità di un repentino cambio di rotta, che porti alla evasione delle istanze ancora pendenti in un lasso di tempo ragionevole vuoi a fini di riqualificazione del tessuto urbanistico che ha maggiormente sofferto il fenomeno dell'abusivismo, vuoi per i succitati vantaggi finanziari che una sollecita e corretta gestione produrrebbe per l'Erario comunale.

In quest'ottica è imprescindibile, a parere di chi scrive, un intervento fermo e deciso da parte dei Vertici comunali ed, in particolare, in questa fase storica dell'III.mo Commissario Straordinario della Città.

*** **

Orbene, al fine di rappresentarvi nel modo più dettagliato le problematiche che coinvolgono l'UCE e per consentirvi di adottare le soluzioni ritenute più opportune, ci si consente di segnalare

le situazioni che, percorrendo a volo d'angelo il ciclo di lavorazione della "pratica" di condono edilizio, si rivelano di maggiore criticità e/o irregolarità.

Con la debita premessa che per *pratica di condono edilizio* intendiamo non solo la classica richiesta di rilascio di concessione in sanatoria, ma tutte le ulteriori procedure ad essa correlate o da questa scaturenti, vale a dire di certificazione di agibilità post-sanatoria, di rettifica di concessioni in sanatoria già emesse, di rinuncia alla domanda di condono edilizio, di richiesta di completamento lavori ex art. 35 Legge n. 47/1985, di riesame della pratica di condono, di rettifica delle istruttorie con lettere di notifiche già inviate, ecc.

Fermo quanto sopra, in relazione alla procedura di rilascio della concessione in sanatoria, si evidenzia quanto segue.

- Innanzitutto, giova precisare che, in assenza di un moto sollecitatorio del cittadino (presentatore di una domanda di condono edilizio, nel prosieguo anche solo "utente"), la medesima giace nell'Ufficio spesso senza alcuna possibilità di essere evasa. In secondo luogo, va evidenziato che il Comune non effettua quasi mai richiesta di aggiornamento dell'anagrafica della proprietà.
- Per l'effetto, l'utente, istante di rilascio di concessione in sanatoria, al fine di addivenire all'esito sperato di poter disporre liberamente del proprio immobile oggetto di domanda di sanatoria edilizia, si rivolge al professionista per interfacciarsi con l'Amministrazione comunale.
- A quel punto, particolarmente complesso per i professionisti si presenta il procedimento di accesso agli atti dell'UCE. Infatti, attualmente tale procedimento può essere attivato solo in via telematica, mediante la cd. prenotazione tramite collegamento al sito internet (dedicato) di Risorse per Roma (fino a pochi mesi fa unicamente in una ristretta e notturna fascia oraria che andava dalla mezzanotte a mezzanotte e qualche minuto, oggi, finalmente, la fascia oraria è compresa tra le ore 7,30 e le ore 19,30).
- Detta "prenotazione", in ogni caso, potrà avvenire solo per il corrispondente giorno del mese successivo (ossia, ad esempio, il 18 settembre per il 18 ottobre). È di tutta evidenza l'inadeguatezza e la lentezza di un meccanismo simile di prenotazione di "visura fascicolo".
- Una prima semplice e razionale riforma di questo sistema potrebbe passare attraverso una gestione separata dell'archivio di Via di Decima da quello esterno di Santa Palomba (Pomezia), il che porterebbe alla riduzione drastica dei tempi di attesa, lasciando la "prenotazione" obbligatoria solo per visionare i fascicoli allocati all'esterno e consentendo, invece, un accesso celere e semplificato per i fascicoli allocati in Via di Decima.



- Curioso e paradossale è anche l'esistenza di un canale di prenotazione parallelo ed alternativo, aperto solo ai cittadini non-professionisti, più semplice e snello, al punto che all'utente riesce di procurarsi un appuntamento di accesso all'Ufficio più rapido di quanto invece riesce al professionista incaricato dallo stesso.
- Anche i "consorzi di recupero urbanistico" hanno un accesso agevolato ed una gestione della pratica più snella ed efficace rispetto ai singoli professionisti.
- Al noto appuntamento, richiesto per la mera visura fascicolo, il professionista si presenta ed, allo sportello di front-office, può prendere finalmente visione del fascicolo cartaceo, ma estrarre solo copia della documentazione in precedenza prodotta dall'istante stesso ovvero dal precedente tecnico che ha curato la pratica (non certo di quella proveniente dall'Amministrazione stessa o da altri soggetti, la cui estrazione è assolutamente preclusa).
- Il fascicolo cartaceo è, spesso, privo della documentazione della istruttoria svolta dall'Ufficio e/o delle comunicazioni inviate all'utente (anche se già scansionate).
- Difettano in genere le documentazioni trasmesse dall'Amministrazione oppure i pareri precedentemente espressi dalla stessa. Ci si chiede come sia possibile che per anni siano state scansionate le pratiche in entrata e che non sia stato fatto altrettanto per le richieste in uscita.
- In ogni caso, il tecnico incaricato, individuata la documentazione necessaria a completare l'iter istruttorio, predisporre la stessa e la deposita nuovamente nel fascicolo.
- Viceversa, allorché il professionista rileva che la documentazione richiesta dall'Ufficio è già in atti o è da ritenersi ultronea ovvero che trattasi di documentazione non inerente una domanda di condono, è costretto a rappresentare e contestare le suddette erronee e vessatorie richieste o ad adeguarsi per conseguire lo scopo, con evidente duplicazione di attività e di costi per il cittadino, suo committente.
- Parimenti, circa le richieste di pagamento di oblazioni già prescritte, il professionista, per conto del cliente, deve impegnarsi ad eccepirle e a farle valere, in quanto l'Ufficio spesso le richiede comunque, anche quando non sono più dovute.
- In buona sostanza, si attendono anni per ottenere una risposta dell'Ufficio che, di frequente, si concretizza con reiterate richieste di visure catastali, deposito di planimetrie, stato delle opere e dichiarazioni di epoche d'abuso, tutti documenti normalmente già depositati. Il problema potrebbe essere ovviato se, semplicemente, fosse l'Ufficio a richiedere direttamente alle amministrazioni di competenza le documentazioni per verificare quanto dichiarato dal cittadino.

- Sovente accade anche che il professionista rileva che la documentazione in atti sia “completa” e che, pertanto, si è formata la cd. concessione edilizia (in sanatoria) tacita, per l’applicarsi dell’istituto del silenzio-assenso.
- Tuttavia, tale istituto, pur previsto dalla legge, non è applicato dall’Amministrazione, che non consente la conclusione del procedimento solo sulla scorta dell’acquisizione di tutta la documentazione utile e della inerzia della medesima Amministrazione, in quanto non “si pronuncia” e non rilascia la documentazione certificativa, che occorrerebbe poi al cittadino per attestare l’avvenuto ottenimento del titolo edilizio abilitativo.
- La conseguenza pratica e di maggiore impatto per l’utente è quella di non essere in grado di fornire a notai ed istituti di credito alcun “certificato” del titolo edilizio in sanatoria che, in ragione del cd. silenzio assenso, si è comunque formato.
- In questo modo, il cittadino è vessato due volte: dapprima, dall’inerzia dell’Amministrazione; dappresso, dalla mancata certificazione degli effetti legali di tale inerzia.
- Viceversa, sarebbe indispensabile e non procrastinabile la regolamentazione, nel rispetto della legge, della procedura che porti alla formazione della “concessione edilizia in sanatoria tacita” (silenzio assenso), con la istituzione di un’apposita certificazione attestante la realizzazione di tale stato nonché con la semplificazione delle procedure per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, in particolare per le tipologie dei cd. “abusi minori”.
- In materia di silenzio, va precisato che è significativo il “mutamento genetico” del procedimento amministrativo, con il passaggio dalla fase cd. statica con esito rappresentato dal “silenzio diniego” alla partecipazione dinamica propositiva dell’Amministrazione che sfocia nel “silenzio assenso”. Questa situazione, con riferimento ai procedimenti di Condonò edilizio, è espressamente qualificata in termini temporali in tutte le leggi edilizie e, segnatamente, con la norma di cui all’art. 35, co. 19 della Legge n. 47/1985 (*Fermo il disposto del primo comma dell’art. 40 e con l’esclusione dei casi di cui all’art. 33, decorso il termine perentorio di ventiquattro mesi dalla presentazione della domanda, quest’ultima si intende accolta ove l’interessato provveda al pagamento di tutte le somme eventualmente dovute a conguaglio ed alla presentazione all’ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria all’accatamento. Trascorsi trentasei mesi si prescrive l’eventuale diritto al conguaglio o al rimborso spettanti*), nonché quella di cui all’art. 39, co. 4 della Legge 724/1994 (*La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria, con la prova del pagamento dell’oblazione, deve essere presentata al comune competente, a pena di decadenza, entro il 31 marzo 1995 (...) Il pagamento dell’oblazione dovuta ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dell’eventuale integrazione di cui al comma 6, degli oneri di concessione di cui al comma 9, nonché la documentazione di cui al presente comma e la denuncia in catasto nel termine di cui all’art. 52, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come da ultimo prorogato dall’art. 9, comma 8,*

del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, ed il decorso del termine di un anno e di due anni per i comuni con più di 500.000 abitanti dalla data di entrata in vigore della presente legge senza l'adozione di un provvedimento negativo del comune, equivale a concessione o ad autorizzazione edilizia in sanatoria salvo il disposto del periodo successivo; ...).

- Anche la disposizione prevista dalla legge regionale 12/2004 art. 6 co. 3, a mente del quale “... *la mancata adozione di un provvedimento negativo del comune entro i trentasei mesi dalla data di scadenza del versamento della terza rata relativa agli oneri concessori prevista dall'art. 7, comma 2, lettera b) numero 2, equivale a titolo abilitativo edilizio in sanatoria*” è coerente con la legge 241/90.
- Più nello specifico, potrebbero essere applicate le “procedure semplificate” adottate da altre Amministrazioni comunali, tramite le quali sarebbe possibile ottenere la concessione sulla base dell'asseverazione del professionista.
- Parimenti, appare inapplicata la normativa che, individuando le aree del territorio comunale per le quali non era prevista la necessità di un titolo edilizio in data antecedente al 1 settembre 1967, consentirebbe anche in questo caso il riconoscimento della legittimità edilizia del tessuto urbanistico insistente in quelle aree, in linea con la disposizione di cui all'art. 31, ult. co., Legge n. 47/1985 (*Per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31, primo comma, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti di cui ai commi primo e terzo del presente articolo conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'articolo 34 della presente legge*).
- Come se tutto ciò non bastasse, va stigmatizzato come, sempre nell'ambito delle possibilità telematiche di gestione delle pratiche, risulta ancora molto farraginoso ed inaffidabile e, di fatto, inutilizzabile la funzione del deposito della documentazione inviata via PEC che, il più delle volte, non risulta all'Ufficio, costringendo i professionisti a dovervi provvedere più volte ed ancora in via cartacea.
- Infatti, l'utilizzo della PEC del “protocollo generale” del Comune di Roma anche per questo specifico settore non assicura certezza di ricezione, smistamento e corretta utilizzazione della documentazione inviata.
- Al contrario, al professionista incaricato viene richiesto dall'UCE di comunicare la propria PEC che, ciononostante, poi non viene utilizzata.
- Corre anche l'obbligo di rammentare che l'Ufficio richiede, in modo vessatorio per il professionista, la presentazione di apposite e separate deleghe del cliente per ogni singolo incombenza che egli è

tenuto ad eseguire. Viceversa, sarebbe opportuno ed auspicabile l'introduzione della prassi di una sola e generale procura, con relativa domiciliazione del cliente presso lo studio del professionista, al fine di consentire a quest'ultimo di divenire l'interfaccia unico dell'Ufficio.

Con riguardo alla fase cd. istruttoria della pratica, corre l'obbligo di far rilevare le seguenti anomalie ed i conseguenti disservizi.

- Il procedimento è frammentato in una serie di subprocedimenti, affidati a sub-responsabili di fatto, non noti all'esterno e che operano con scarse o inesistenti assunzioni di responsabilità: all'interno dei fascicoli sono presenti "schede" istruttorie anonime, manca l'esplicitazione di "chi fa cosa", nel senso che il cd. istruttore (o sub-istruttore) non assume mai la responsabilità verso il cittadino della parte di analisi istruttoria dal medesimo svolta.
- Passando all'esame in concreto dell'iter istruttorio, corre l'obbligo di evidenziare che il fascicolo, una volta completato con la documentazione, inizia le sue peregrinazioni attraverso una *via crucis* che comprende almeno le seguenti stazioni:
 - a) passa nelle mani del primo istruttore che valuta meramente la completezza della produzione documentale contenuta all'interno;
 - b) il fascicolo è inviato al secondo istruttore, che si occupa e cura la redazione della cd. scheda urbanistica;
 - c) il fascicolo torna al primo istruttore che la invia all'area Disciplina Edilizia per quanto di competenza di quest'ultima;
 - d) il fascicolo torna al primo istruttore che la invia all'Ufficio Vincoli, per la raccolta dell'eventuale parere in materia;
 - e) il fascicolo torna al primo istruttore, che finalmente inizia a predisporre la bozza della concessione.
- A quel punto, il primo istruttore deve "verificare" tutte le risultanze istruttorie ed inoltre, se del caso, nuova richiesta di integrazione documentale all'utente.
- Il tecnico incaricato dall'utente valuta la richiesta dell'Amministrazione ma, se la riterrà inopportuna (in quanto non necessaria o già in atti o ancora implicita), non avrà la possibilità di interloquire direttamente con l'istruttore (ossia con chi ha disposto la richiesta di integrazione documentale), ma potrà farlo solo formalmente per iscritto (sempre in via cartacea, non assicurando il canale telematico certezza di ricezione né tanto meno di evasione da parte dell'istruttore che ha avviato la richiesta).



- Non solo: il professionista incaricato deve provvedere alla integrazione documentale utilizzando esclusivamente i moduli (format) predisposti dall'Ufficio, pena la mancata accettazione della predetta integrazione da parte dell'Ufficio Protocollo.
- Ma è evidente che siamo al paradosso: da un lato, è imposto il divieto assoluto di confrontarsi con l'addetto alla istruttoria della pratica; dall'altro, vi è la continua richiesta di informazioni, chiarimenti, documentazione, materiale istruttorio da fornire o, a volte, replicare senza poter eccepire nulla.
- Inoltre, per il parziale processo di informatizzazione dell'Ufficio, tutta la fase istruttoria avviene ancora tramite consultazione del fascicolo cartaceo, con conseguenti rischi di perdita di tutta o di parte della documentazione.
- Solo a questo punto, l'istruttore dell'UCE riesamina l'intero fascicolo e, senza alcuna certezza dei tempi di lavorazione, invierà la posizione al Settore che determinerà l'importo dell'oblazione, degli oneri concessori e dei diritti di segreteria, oltre che di interessi e more.
- A valle di quanto sopra, preme far rilevare e denunciare anche quanto segue, trattandosi di tematica molto delicata e di grande attualità.
- La Legge n. 241/1990 ha introdotto l'obbligo per le pubbliche amministrazioni di procedere alla nomina di un "Responsabile del Procedimento" per ogni azione di loro competenza attraverso un'unità organizzativa della stessa.
- Si ritiene altresì che la Legge 241/1990 pretenda che sia individuata la figura del RdP (Responsabile del Procedimento) in colui che istruisce la pratica e/o, al più, nel Responsabile della linea di lavorazione a cui appartiene il singolo tecnico istruttore.
- L'argomento è assai rilevante se si pensa che il principale ostacolo ad una rapida definizione delle pratiche di condono è costituito proprio dal costante ostracismo dell'Ufficio al dialogo diretto e collaborativo che dovrebbe sussistere tra il cittadino e l'Amministrazione.
- Per questo motivo, occorrerebbe la creazione di un Responsabile del Procedimento che potesse effettivamente affiancare ed etero-dirigere i singoli istruttori, fungere da interfaccia con l'istante e fornire risposte pronte ed adeguate agli interpellati dell'utenza.
- Infine, ci si consente di suggerire che, per ovviare alle fobie del passato, legate al "contatto" dell'istruttore con l'esterno, esisterebbe oggi lo strumento del dialogo

telematico, tramite un sistema efficiente di utilizzo della PEC, in modo da lasciare traccia di ogni dialogo tra Amministrazione e cittadino (o suo rappresentante).

Con riguardo, infine, alla fase decisionale o conclusiva dell'iter procedimentale, non può tacersi l'assoluta farraginosità ed ermeticità della procedura. In particolare, valga quanto segue.

- Occorre affrontare il fenomeno della difficoltà del ritardato e/o mancato ritiro delle concessioni in sanatoria. Fenomeno dovuto anche alla farraginosità della fase conclusiva della procedura.
- Infatti, una volta pronta la lettera di invito al ritiro della concessione, risulta estremamente elaborata e "barocca" anche tale fase: dapprima, l'Ufficio Protocollo si occupa di notificare al cittadino-istante la lettera di "invito al ritiro della concessione"; l'utente, quindi, ricevuta la predetta lettera di "invito al ritiro", deve recarsi allo sportello per la verifica del conteggio effettuato dall'Ufficio che, di frequente, è errato o comunque non aggiornato; infine, una volta verificato il conteggio giusto ed evaso il pagamento, può fissare un appuntamento per il ritiro della concessione.
- La lettera-invito è finalizzata all'ottenimento del pagamento di tutto quanto dovuto a titolo di oblazione, di oneri concessori, di diritti di segreteria, ecc. tanto che la medesima missiva reca in sé lo schema sintetico (*melius*, ermetico) degli importi dovuti.
- Infatti, sulla scorta della predetta lettera-invito l'utenza non è messa in grado di verificare il procedimento di calcolo e la correttezza dello stesso per l'assenza totale dei criteri di calcolo di detti conguagli (oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria, interessi e more).
- In tal modo, la predetta lettera-invito - anziché "concludere" il complesso e tortuoso iter procedimentale - apre l'ennesimo sub-procedimento relativo all'esatta individuazione degli importi finali dovuti, alla loro evasione ed esibizione dei medesimi all'Ufficio al fine di poter estrarre l'agognata concessione.
- Infatti, il professionista, sempre in rappresentanza o assistenza del cittadino, con la lettera-invito in mano (e relativa busta della raccomandata) è obbligato a richiedere un nuovo appuntamento con lo sportello del front-office per l'esame della lettera, delle ricevute di pagamento in possesso del cittadino (relative agli acconti versati nel corso degli anni) al fine di effettuare il conteggio del reale conguaglio finale.
- Si ottiene a quel punto dallo sportello la consegna *brevi manu* del foglio con la cd. Tabella Riepilogativa Calcoli dove, sempre in assenza del procedimento analitico di calcolo (che rimane ignoto), vengono determinati le somme finali dovute.
- Effettuati detti pagamenti, occorre che il professionista si procuri un ulteriore appuntamento, con la sola modalità di prenotazione telematica a distanza di un mese dalla data di prenotazione.

- Infine, all'ultimo appuntamento ottenuto, si ritira fisicamente la cd. concessione in sanatoria.
- Altrettanto complesso, in termini di tempo, è richiedere ed ottenere dall'Ufficio "copie conformi" all'originale di concessioni in sanatoria già rilasciate. In questo caso, si apre l'ennesima sub-procedura, in base alla quale l'Ufficio sottopone l'utente ad una nuova istruttoria che vede come imprescindibili almeno: a) l'autodichiarazione di smarrimento del titolo originale, di cui si chiede il rilascio della copia; b) il deposito dell'atto di proprietà; c) della visura catastale o camerale per le persone giuridiche; d) della planimetria; e) della delega in originale del proprietario; f) della fotocopia del documento di identità. Salvo infine un termine per il rilascio effettivo che può arrivare a sessanta giorni.
- La medesima procedura è richiesta dall'Ufficio per il rilascio di qualsiasi altra documentazione in "copia conforme".

*** **

Posto tutto quanto fin qui segnalato in relazione all'iter procedimentale della domanda di rilascio, le doglianze si arricchiscono dei seguenti profili di criticità.

- Tra le tante esigenze, riteniamo che sarebbe estremamente utile la predisposizione, nel rispetto della legge, di un *vademecum* volto a disciplinare in modo unitario le procedure, le casistiche di abusi, le modalità di calcolo di volumi e superfici, gli oneri concessori, ecc., cui tutti i professionisti tecnici che frequentano l'Ufficio possano attingere ed in cui possano riconoscersi.
- I procedimenti, come già puntualizzato, hanno durate molto spesso spropositate, anche di diversi anni. Procedimenti che, peraltro, in molte occasioni vedono posti in essere incumbenti spesso ripetitivi, inutili e non dovuti, quali la richiesta di certificazioni o documenti già depositati o non richiesti dalla legge. Nell'ambito del procedimento manca l'indicazione dei tempi minimi e massimi per la definizione delle istruttorie;
- I solleciti presentati dai professionisti spesso cadono nel vuoto e, altrettanto spesso, sono seguiti, da ulteriori richieste di documentazione per lo più dilatorie.
- Senza dimenticare che l'Ufficio rimane totalmente inerte rispetto alle richieste di interlocuzione/appuntamenti formulate dai professionisti: in buona sostanza per i professionisti è impossibile incontrare ed interloquire di persona con gli istruttori, come se esistesse una vera e propria direttiva e/o prassi in tal senso (gli istruttori non rispondono al telefono e, spesso, non si riesce ad interloquire neanche per e-mail)!

- Per contro, la possibilità di incontrare gli istruttori di persona o comunque di interloquire per le vie telefonica o telematica consentirebbe di rappresentare le eventuali discordanze riscontrate nell'istruttoria della pratica o nei calcoli degli importi richiesti a conguaglio.
- Non solo. Estremamente lunghi sono anche i tempi per la trattazione delle richieste di rettifica delle concessioni già rilasciate, per la trattazione delle richieste di rettifica di pratiche con lettere di notifica già emesse, per la trattazione di richieste di rinuncia alle domande di condono edilizio.
- In questo contesto, appare a dir poco clamoroso che il tecnico che istruisce la pratica di "agibilità" (rilascio del nuovo certificato di agibilità) successivamente al rilascio della concessione, non possa avere accesso al fascicolo del condono già nella disponibilità della medesima Amministrazione. Non solo, l'Ufficio si consente di richiedere al cittadino la produzione di documentazione già depositata in sede di istruzione della pratica di condono edilizio, quindi già esistente in atti.
- La questione appare assai dolorosa anche perché, in caso di cessione di beni immobili oggetto di condono edilizio, sempre più notai pretendono di acquisire la cd. agibilità in sanatoria. Ci si trova così di fronte a tantissimi casi in cui, per aver chiuso una veranda in uno stabile, sia pure legittimamente edificato, si debbano produrre una sequela di documenti tale da scoraggiare anche il più volenteroso ed interessato degli acquirenti.
- La considerazione che viene naturale è che, anche con riguardo alla cd. "agibilità in sanatoria", l'Amministrazione dovrebbe ammettere e consentire che, attraverso il meccanismo del cd. silenzio-assenso previsto dall'art. 25 del DPR n. 380/2001 (*4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni*), essa sia semplicemente asseverata dal professionista, senza il rilascio di una nuova certificazione dell'Ufficio.
- Viceversa, si pensi che, allo stato, 1) si pretende che l'utente produca all'Ufficio Condono Edilizio copia della concessione dallo stesso appena rilasciata, pena invalidità della domanda; 2) l'iter burocratico si aggira intorno alla durata di un anno, sempre che la perizia sia considerata completa; 3) come per le altre pratiche, vi è difficoltà ad interloquire con l'Ufficio (lo sportello, se interrogato, riferisce solo che la pratica è in lavorazione ma non è in grado di comunicare se siano necessari altri documenti o meno); 4) l'uso della mail certificata è sconosciuto; 5) come massima contraddizione, si pensi che il tecnico istruttore non è autorizzato alla verifica del fascicolo della richiesta di sanatoria, quindi, i documenti eventualmente depositati non possono essere utilizzati; 6) il Responsabile Unico del Procedimento è, anche in questo caso, sempre lo stesso RUP della pratica di condono edilizio; 7) in caso di disservizio e di conseguente reclamo per una domanda di



agibilità in sanatoria, l'UCE non solo non risponde nei 30 gg. che avrebbe a disposizione per legge, ma anzi non risponde proprio.

- Ulteriori gravi disfunzioni derivano, nell'ambito dei procedimenti coinvolgenti contestualmente un intero edificio e i singoli appartamenti che lo compongono (i cosiddetti "sott"), dal grave difetto di coordinamento tra il procedimento portante, inerente l'edificio, ed i sub-procedimenti, riguardanti i singoli appartamenti, i quali spesso e volentieri vengono affidati ad istruttori diversi, seguono tempistiche diverse e si concludono con esiti difformi.
- Capita, infatti, di sovente che da una singola domanda, per opere denunciate riguardanti l'intero edificio, venga dall'Ufficio creato un numero di "sottodomande", indipendenti tra loro, pari al numero delle unità immobiliari presenti. In questo modo si perviene all'assurdo che per una modifica di prospetto o frazionamento di locale siano richiesti diritti di segreteria per ciascun rilascio.

*** **

Da ultimo, volendo tentare di schematizzare le tante doglianze fin qui accennate in relazione alla pratiche di ritiro concessioni edilizie in sanatoria, certificati di agibilità post-sanatoria, rettifiche concessioni già rilasciate, rettifiche delle istruttorie con lettere di notifiche già inviate, rinuncia al condono, potremmo sintetizzare assumendo che le maggiori inefficienze e criticità riscontrate dall'utenza e dai professionisti si sostanziano in:

- modalità telematica del tutto inadeguata (tramite sito di Risorse per Roma) e tempistica eccezionalmente dilatata delle cd. prenotazioni per la mera "visura pratica";
- tempi lunghissimi ed assolutamente irragionevoli per l'espletamento delle istruttorie e, dunque, l'evasione delle singole pratiche;
- difetto di previsione e comunicazione del tempo massimo previsto per la definizione dell'istruttoria;
- impossibilità di contatto diretto con gli istruttori (né fisico, né telefonico, né telematico);
- difetto di comunicazione e trasparenza nei modelli di calcolo dei conguagli degli importi dovuti per la definizione della pratica di condono edilizio (oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria, interessi e more), privi di esplicitazione dei criteri di calcolo, degli importi unitari utilizzati, dei coefficienti applicati, ecc. ma, al contrario, recanti i meri dati aggregati e finali (ovviamente, non intelligibili e non verificabili), che invece dovrebbero essere esplicitati in modo trasparente e verificabile, soprattutto alla luce del principio per cui, con riguardo agli oneri concessori, possono decorrere solo a far data dall'inottemperanza del cittadino alle eventuali sollecitazioni effettivamente recapitate;

- tempi inaccettabili di riscontro anche a seguito di sollecito “motivato”, persino di fronte al cd. sollecito notarile;
- modalità telematica gravosa (tramite sito di Risorse per Roma) e tempistica eccessivamente dilatata delle cd. prenotazioni per ritiro concessioni;
- farraginosità della procedura di richiesta di certificato di agibilità;
- tempistica altrettanto lunga per la trattazione delle pratiche di “rettifica” di concessioni già rilasciate e necessità di dichiararle urgenti tramite il cd. sollecito notarile;
- anche per le pratiche di rettifiche delle istruttorie con lettere di notifiche già inviate e per quella di rinuncia al condono, le modalità e le tempistiche sono parimenti lunghe, confuse e ridondanti.

*** **

La situazione, qui ampiamente descritta, si manifesta dunque di grave pregiudizio per gli utenti del servizio reso dall’UCE, come anche per i professionisti incaricati di rappresentarli nell’ambito del procedimento, con grave lesione dei principi di matrice costituzionale (art. 97 Cost.) dell’imparzialità, efficienza e del buon andamento dell’azione amministrativa, nonché del più generale principio di buona fede, correttezza e tutela dell’affidamento, informanti l’intero ordinamento giuridico italiano.

Per tali ragioni siamo a richiedervi, con particolare urgenza e per senso di responsabilità, un incontro onde potervi rappresentare la situazione che negli anni si è determinata e poter valutare congiuntamente tanto le tematiche esposte quanto i possibili correttivi.

Nel ringraziarvi sin d’ora per l’attenzione e per la disponibilità che saprete offrire a questo Collegio professionale, si resta in attesa di un vostro cortese cenno di riscontro e si manifesta sin d’ora il desiderio di stabilire un canale comunicativo diretto e, se gradita, di fornire ogni forma di collaborazione.

Con i miei personali ossequi.

Il Presidente

(geom. Bernardino Romiti)



Roma, 28 settembre 2016