

IL "NEW DEAL" DELL'UCE

Rodolfo Murra*

Utilizzando al meglio le risorse umane e materiali l'Ufficio, nell'ultimo anno, ha segnato una netta ripresa con l'aumento delle concessioni rilasciate, l'avvio "sistematico" dell'istruttoria delle domande del terzo condono e il ritrovato rapporto con le forze istituzionali interessate.

Sono particolarmente onorato di veder ospitato un mio intervento sulle colonne della prestigiosa rivista Geopunto. L'occasione offertami giunge dopo qualche mese il rilascio di una intervista che il cortese geom. Giorgio de Grisogono mi ha voluto fare all'indomani della mia (improvvisa) nomina come Direttore dell'Ufficio condono edilizio. E si tratta di un'occasione propizia, che intendo "sfruttare" offrendo qualche comunicazione su notizie, che non tutti gli addetti ai lavori conoscono, in relazione al percorso che l'UCE sta conducendo oramai da quasi un anno a questa parte. Che l'Ufficio si sia rimesso "in moto" è una realtà che nessuno può negare. Si sono infatti gettate le basi per ricreare quel clima di consenso che una volta esisteva tra l'utenza e quel-

Intendo fornire qualche notizia in relazione al percorso che l'UCE sta conducendo da quasi un anno.



Si sono gettate le basi per ricreare quel clima di consenso tra l'utenza professionale e le risorse umane dell'Ufficio.

le risorse umane che nell'Ufficio condono passano gran parte della loro vita. E' mia intenzione fare una seppur sommaria analisi di qual è stata, però, la storia dell'Ufficio dalla sua costituzione ad oggi: come tutte le analisi succinte sconta, ovviamente, qualche superficialità, ma ciò non toglie valore ai risultati raggiunti. Dalla sua costituzione alla fine del 2004 l'Ufficio condono ha rilasciato concessioni in sanatoria in quantità "industriale". Molti rimpiangeranno quel periodo. Oggi spesso veniamo a sapere "come" molti di quei titoli edilizi sono stati emessi. Recentemente mi sono dovuto occupare di una vicenda legata all'utilizzo di un'area di proprietà comunale, giunta all'Amministrazione a seguito di un esproprio degli anni '60, mai completato. Su

quel fondo un privato costruì una palazzina abusivamente che è poi riuscito a sanare con regolare concessione edilizia del 2000; aprendo quel fascicolo, su richiesta di un magistrato, mi sono accorto che dentro c'era solo la domanda, un atto notorio ("il fondo è di mia proprietà", diceva il presentatore) ed i bollettini di pagamento: null'altro. Né planimetria catastale, né foto, né descrizione delle opere, né perizie, né scheda urbanistica. In teoria nessuno sa "dove" quell'abuso si colloca sul territorio. Non è così che si amministra la cosa pubblica. Un titolo edilizio, che radica in capo al privato un diritto soggettivo non più sopprimibile, non può essere rilasciato a vista, allo sportello, come se fosse un semplice certificato anagrafico. I cittadini questo passaggio non possono non comprenderlo. Già di per sé una legge sul condono edilizio realizza una

Desidero fare un'analisi della storia dell'Ufficio dalla sua costituzione ad oggi.

ferita nel tessuto urbanistico della città: chi ha domandato la sanatoria è consapevole di aver costruito o modificato il proprio immobile contro la legge. Se si parte da questo dato di principio non si può poi pretendere che l'Ufficio "spunti" concessioni edilizie senza neppure effettuare la doverosa istruttoria, per capire se la domanda è fedele, se l'abuso esiste e se è proprio quello denunciato, se vi sono vincoli che ne impediscano la condonabilità, e quant'altro. È un interesse di tutti (sia di chi brama la concessione sia chi si oppone al suo rilascio) che l'Ufficio verifichi con attenzione.

Dall'inizio del 2005 ci si è però diretti verso un sistema opposto: ad esempio al cittadino veniva richiesta, numerose volte, la stessa documentazione presente nella sua pratica. Ciò perché il più delle volte il fascicolo cartaceo nessuno si periziava di aprire ovvero in quanto nel sistema informatico non veniva registrata la documentazione aggiuntiva già pervenuta. Non è così che si semplifica la vita ai cittadini.

I geometri sanno bene che dinanzi ad una richiesta di rilascio di una concessione in sa-

All'inizio il rilascio di concessioni avveniva in quantità "industriale", in seguito si è passati ad un sistema opposto arrivando quasi al blocco delle concessioni.

natoria vi sono sempre due spinte opposte: una proviene da chi quel titolo agogna da anni; un'altra deriva da chi non vuole che quel condono sia assentito. Sovente sono proprio i tecnici di parte ad essere "tra due fuochi", come del resto si trova sempre l'Ufficio: una volta assistono chi insiste per il rilascio del titolo ed un'altra difendono chi quel titolo ha interesse a che non sia emesso. E' questa la ragione per la quale l'UCE deve agire sempre nel rispetto della massima legalità.

Ed oggi può finalmente dirsi che l'Ufficio condono viaggia sui binari della piena legittimità. Una maniacale cura dei rapporti, spesso epistolari, con l'utenza, assistita dalla massima attenzione per la forma e per i contenuti, una rinnovata relazione con tutte le forze sociali ed istituzionali interessate (i Consorzi per le opere a scomputo, i tecnici, gli Ordini professionali, le altre Amministrazioni pubbliche, la Magistratura, la classe forense, ecc.), un'exasperante ricerca del rispetto dei tempi almeno nelle risposte ai quesiti ed alle istanze di accesso agli atti, la cortesia e l'affabilità nei contatti col pubblico, un im-

Con la nuova gestione oggi si può dire che l'Ufficio condono viaggia sui binari della piena legittimità.

pegno quotidiano nella ricerca delle soluzioni ai mille problemi che il lavoro pone ogni istante, sono i punti di forza della nuova gestione.

Gran parte del merito di questo *novus ordo* si deve a Gemma s.p.a., che modificando l'intero *management* dirigenziale, mettendo in campo professionalità forti e desiderose di imprimere un cambiamento radicale rispetto alla precedente gestione operativa, strutturando le linee istruttorie in termini di efficienza ed efficacia, è ora in grado di raggiungere quegli obiettivi contrattuali che sino ad ora in parte non sono stati conquistati. Forse non tutti sanno che la soc. Gemma nella primavera del 2006 ha vinto una gara europea per aggiudicarsi la gestione del supporto operativo delle attività che fanno capo all'UCE. Come tutti gli appaltatori, Gemma deve rispettare le direttive che la stazione appaltante ha il dovere di emanare per poter giungere al compimento dell'opera; dal suo canto l'Amministrazione è tenuta al rispetto dell'organizzazione interna dell'impresa e non ha il potere di intromettersi nella sua gestione. Su queste basi, corrette dal punto di vista fun-

zionale ed istituzionale, si è potuto ricostruire un rapporto risultato, sino all'inizio del 2007, assolutamente logorato. Ed i dati numerici parlano chiaro. Il raffronto tra il numero di concessioni rilasciate nel primo trimestre del 2007 e quello dei titoli emessi nello stesso periodo di quest'anno non lascia spazio a dubbi.

Anno 2007

Gennaio

concess. rilasciate 48;
in attesa di ritiro 6.

Totale 54

Febbraio

concess. rilasciate 39;
in attesa di ritiro 9.

Totale 48

Marzo

concess. rilasciate 15;
in attesa di ritiro 2.

Totale 17

Anno 2008

Gennaio

concess. rilasciate 231;
in attesa di ritiro 117.

Totale 348

Febbraio

concess. rilasciate 235;
in attesa di ritiro 393.

Totale 628

Marzo

concess. rilasciate 280;
in attesa di ritiro 235.

Totale 515.

L'Ufficio sta riconquistando la fiducia degli utenti e cammina verso traguardi di sempre maggiore efficienza.

L'Ufficio sta riconquistando la fiducia degli utenti.

Circa 34.000 lettere dirette alla popolazione, tra l'agosto ed il novembre scorsi, hanno consentito la massiccia produzione di una documentazione mancante (od irregolare, come ad esempio quella presente in mera fotocopia) nei rispettivi fascicoli (stavolta visionati uno ad uno); lo svolgimento di riunioni giornaliera tra Direzione UCE da un lato e Direzione Gemma dall'altro ha ridotto la stratosferica quantità di ordini di servizio emanati negli anni precedenti, le cui disposizioni frastagliate sovente disorientavano gli operatori e rallentavano le procedure. Si sono "allineate" alla normativa vigente decine e decine di prassi che, prima, erano ai limiti della illegalità (si pensi all'obbligo imposto ai cittadini di pagare il "diritto di visura", quando esiste un regolamento capitolino che vieta di esigere denaro in presenza di mero accesso ai documenti senza estrazione di copia!). Si sono ricondotti a legalità sistemi operativi a dir poco fantasiosi (come quello di rilasciare "concessioni ad uso pristino", per sanare opere nello stato in cui erano prima

DATI AVANZAMENTO ATTIVITÀ UFFICIO CONDONO AL 31/03/08

	Gennaio	Febbraio	Marzo	TOTALE 2008
Istruttorie definite e collaudate	697	82	548	1327
Avvenuta notifica ritiro concessione(1)	329	364	286	979
Richieste pareri vincoli	401	477	609	1487
Pareri vincoli subdelegati	59	167	167	393
Certificati agibilità	60	19	30	109
Sportelli aperti	17	17	17	17
Protocolli in entrata	22258	20700	12316	55274
Protocolli in uscita	3344	4195	2950	10489
N° fascicoli movimentari da archivio	5243	5355	6078	16676
N° sot per attività di contenzioso	0	1428	788	2216
N° atti notificati	1803	2403	2847	7053
N° schede urbanistiche prodotte	619	696	1202	2517
N° Istanze accertamento istruite	1	1	32	34
N° accertamenti sottoscritti	4	1	10	15
Somme incassate €	47430	23024	24855	95309

(1) Si tratta di lettere inoltrate e notificate al cittadino con invito a ritirare la concessione dopo aver pagato quanto dovuto. Tale numero non corrisponde alle concessioni ritirate poiché dipende dal cittadino essere più o meno rapido nell'effettuare i versamenti e ritirare la concessione.

della domanda di condono e che erano... legittime da sé), ovvero illegittimi (quale la richiesta di "rettifica" di una concessione, rilasciata in perfetta coerenza con la domanda originaria, sol perché l'utente aveva "dimenticato" di aggiungerci un altro abuso). E via scorrendo.

Altro aspetto che dimostra la tensione dell'Ufficio verso traguardi di efficienza è la messa a punto di un sito web all'avanguardia che, oltre ad essere stato reso conforme alla normativa vigente sulla fruibilità dei prodotti editi su internet, contiene una miriade di informazioni utili all'utenza (dalla modulistica aggiornata, ai provvedimenti più rilevanti adottati, alla giurisprudenza più recente): segnalò a questo proposito la possibilità di consultazione delle proprie pratiche di condono anche via web (previo accreditamento al por-

tale del Comune di Roma), cioè di una iniziativa che si attendeva da anni.

Credo che una delle migliori conquiste che abbiamo raggiunto, infine, è l'incameramento di parte di quella oblazione che finiva nelle casse dello Stato e non si sa a quale finalità era poi destinata. Già dal 2003 la legge prevedeva che queste somme (che sono ingenti: nel primo trimestre del 2008 il gettito solo per questa voce è stato di ben € 721.250,76) fossero di spettanza del Comune per realizzare opere pubbliche: ma nessuno prima del "nuovo corso" dell'UCE aveva pensato ad attivare le procedure per l'incameramento. Si sono persi, sul punto, quattro lunghi anni e molte risorse finanziarie. Molto c'è ancora da fare, ne sono ovviamente consapevole. Ma non è pensabile che una macchina arrugginita, abban-

donata al suo destino, lasciata alle intemperie, una volta rimessa in sesto possa dimostrare sin da subito di esser tornata quella di un tempo. Il segnale della ripresa è dato dal numero delle concessioni rilasciate (indice importante ma non esclusivo, per le ragioni che ho sopra riferito, perché l'UCE non è né può essere una *slot machine*, dove si infila il denaro ed esce il titolo); il segnale della ripresa è offerto anche dall'avvio "sistematico" (e non "a casaccio") dell'istruttoria delle domande del terzo condono, dal ritrovato rapporto con il mondo produttivo circostante, dall'arrivo di lettere, mail, fax con i quali il popolo di Roma non ci insulta più come una volta, ma ci ringrazia per l'impegno profuso, incoraggiandoci ad andare avanti, nel futuro, su questa strada.

*Direttore Ufficio condono edilizio