



# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Numero 68 del 28-10-2024**

**Oggetto: Istruttoria delle pratiche di concessione edilizia in sanatoria. Individuazione di una procedura accelerata in materia di definizione delle richieste di sanatoria.**

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO** il giorno **VENTOTTO** del mese di **OTTOBRE** alle ore 16:30, nella Sala delle adunanze della Sede Comunale, a seguito di convocazione del **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO** nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **STRAORDINARIA** in **PRIMA** convocazione, in seduta **PUBBLICA**.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

|                      |   |                       |   |
|----------------------|---|-----------------------|---|
| Mantini Valentino    | P | Angelisanti Romina    | P |
| Monti Renio          | P | Quattrocchi Antonella | P |
| Pesce Gloria         | P | Melchionna Gerardo    | P |
| Paliani Piero        | P | Merolla Antonello     | A |
| Carturan Maria Rene  | A | Sambucci Vittorio     | A |
| Mancini Quirino      | P | Agostini Federica     | A |
| Cori Claudia         | P | Antenucci Simonetta   | A |
| Contarino Aura       | P | Squicquaro Marco      | A |
| Santelli Giovanni    | P | Cece Gino             | P |
| Caianiello Stefano   | P | Di Cori Pier Luigi    | P |
| Cicchitti Mascia     | P | Felicetti Federica    | P |
| Maggiacomo Francesco | A | Leoni Massimiliano    | P |
| Sarracino Elio       | P |                       |   |

ne risultano presenti n. **18** e assenti n. **7**.

Assume la Presidenza **ING. QUIRINO MANCINI** in qualità di **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**, assistito dal **IL SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA GRAZIELLA CANNIZZARO**.

Sono inoltre presenti gli Assessori Vice Sindaco Maria Innamorato, Stefania Krilic, Gaetana Capasso, Andrea Santilli, Marco Capuzzo, Massimo Pompili e Pasquale Del Prete.

**Punto n. 7 all'o.d.g.: "Istruttoria delle pratiche di concessione edilizia in sanatoria – Individuazione di una procedura accelerata in materia di definizione della richiesta di sanatoria".**

**MANCINI – Presidente del Consiglio**

Passiamo al penultimo punto del Consiglio di oggi: "Istruttoria delle pratiche di concessione edilizia in sanatoria – Individuazione di una procedura accelerata in materia di definizione della richiesta di sanatoria".

Prego, assessore Santilli.

**SANTILLI – Assessore**

Il punto è piuttosto semplice, anche se, a mio avviso, abbastanza importante per l'articolazione complessa delle sanatorie.

La burocrazia, come al solito, non aiuta molto spesso alla risoluzione veloce dei problemi. Qui parliamo del fatto che ci sono in giacenza nel nostro Ente 2.500 pratiche di sanatoria che, per motivi differenti, hanno difficoltà ad essere espletate. Visto anche il monito della Comunità europea riguardo a stimolare gli enti ad accelerare la possibilità di rilasciare le licenze, abbiamo ritenuto opportuno fare due cose importanti per stimolare gli imprenditori che devono poi mettere sul campo modifiche di destinazione d'uso, attività commerciali sugli immobili ancora oggetto di una licenza sospesa. La prima è prevedere una procedura accelerata in deroga al criterio di ordine cronologico di presentazione senza corresponsione di criteri e di oneri finanziari aggiuntivi per l'urgenza per coloro che richiedono la definizione prioritaria nei casi di passaggi di proprietà, pendenza dei procedimenti amministrativi giudiziari penali, utilizzo degli immobili per attività economiche, messa in sicurezza dell'immobile, necessità di rimuovere barriere architettoniche. Sono tutti casi specifici per cui, nel caso venisse richiesta una procedura accelerata, riteniamo opportuno di poterla accogliere in deroga all'ordine cronologico.

Aggiungo che l'Amministrazione reputa opportuno anche poter consentire la rateizzazione degli importi di sanatoria superiore ai 5.000 euro, per rendere anche in questo caso agevole e fluido il rilascio delle licenze che molto spesso è vincolato dal pagamento, che come sapete è piuttosto importante per una famiglia media.

**MANCINI – Presidente del Consiglio**

Grazie.

Interventi? Collega Leoni, prego.

**LEONI**

Andrea, scusami, il 50 per cento – parlo della rateizzazione – al primo step e il restante come? In quante rate? Non ho ben capito. Forse ero distratto io.

**SANTILLI – Assessore**

Lo dice la delibera. Decide la Giunta comunale in quante rate poi si può procedere.

**LEONI**

Che vuol dire?

**SANTILLI – Assessore**

Il 50 per cento va allo Stato, noi non lo possiamo...

**LEONI**

Esattamente.

**SANTILLI – Assessore**

Sul restante 50 per cento possiamo decidere la rateizzazione. Quando viene fatta l'istanza, con atto di Giunta si deciderà.

**LEONI**

Non l'ha detto o non l'ho capito?

**SANTILLI – Assessore**

Sta nel corpo della delibera. Non l'ho detto, ma sta nel corpo della delibera.

**LEONI**

Perfetto.

**SANTILLI – Assessore**

Con atto di Giunta si può decidere di normare la rateizzazione.

**MANCINI – Presidente del Consiglio**

Consigliere Di Cori, prego.

**DI CORI**

Volevo solo un chiarimento, assessore. Perché ha avuto l'idea di racchiudere in delle determinate motivazioni la possibilità di procedere con la sanatoria? Non poteva lasciarla aperta? Per esempio, lei ha dichiarato che possono accelerare questa pratica di sanatoria alcune motivazioni, tra le quali, per esempio, il passaggio di proprietà. Tutti gli atti propedeutici al passaggio di proprietà li ha inseriti? Per il passaggio di proprietà ci sono degli atti propedeutici. Ci sono diversi atti per i quali poi si si può arrivare al passaggio di proprietà. Però, è chiaro che se non si ha una situazione di sanatoria non si arriverà mai all'atto di proprietà definitivo.

**SANTILLI – Assessore**

Se qualche tecnico vuole intervenire, io lascio tranquillamente la parola.

**MELCHIONNA**

La domanda può farla chi vuole. È un sollecito. Già l'ho spiegato pure in Commissione. Queste pratiche sono ferme per vari motivi. C'è il problema delle strade. Se sono statali, ci sono delle esigenze da parte di chi è proprietario della strada, mentre quella comunale restringe questa roba, e quindi è più facile ottenere una sanatoria. La domanda la può fare chiunque per chiudere la pratica. Ci stanno gli usi civici, ci sono le difficoltà...

*(Intervento fuori microfono)*

**MELCHIONNA**

Quelli sono esempi.

Se devo fare l'atto per qualsiasi motivo, chiedo perché devo fare l'atto, ma non bisogna specificare il perché. Si chiede di chiudere la sanatoria. Punto. Non sono vincolanti solamente a quei quattro o cinque esempi che ha detto l'assessore. Chiunque può chiedere il sollecito della pratica. Finora sono state ferme le pratiche per motivi economici.

Faccio l'esempio di Franceschetti. Tra usi civici, scavi archeologici, ordini concessori, oblazione bisogna cacciare circa 30.000-40.000 euro, che la gente non ha. In questo modo si agevola chi ha bisogno di chiudere la pratica. La chiude facendo richiesta.

**MANCINI – Presidente del Consiglio**

Grazie, collega Melchionna.

**DI CORI**

Può essere che non abbia capito bene io. Ci sono delle motivazioni per richiedere questo sollecito di accelerare la pratica o no? Io prima ho capito così.

**SANTILLI – Assessore**

Nel corpo della delibera c'è scritto in modo chiaro...

*(Intervento fuori microfono)*

#### **SANTILLI – Assessore**

Leggo in modo dettagliato. “Ritenuto di prevedere una procedura accelerata in deroga al criterio dell’ordine cronologico di presentazione e senza corresponsione di oneri finanziari aggiuntivi per l’urgenza per coloro che richiedono la definizione prioritaria e accelerata della pratica di condono edilizio non ancora perfezionata per i seguenti casi: passaggi di proprietà, pendenze di precedenti amministratori giudiziari penali dinanzi al competente organo giudiziario, utilizzo dell’immobile per attività economiche, messa in sicurezza dell’immobile, necessità di rimuovere barriere architettoniche. Ritenuto di dover consentire gli importi superiori a euro 5.000 per singola pratica di condono la realizzazione del pagamento sia della quota del 50 per cento delle somme dovute a conguaglio dell’oblazione da versare al Comune che degli oneri concessori. Inserire le pratiche di condono edilizio *ex lege* n. 47/85, n.724/1994, n. 326/2003, demandando alla Giunta comunale la definizione della modalità di rateizzazione e dei relativi interessi e garanzie da produrre.

Ritenuto di demandare al dirigente del Settore 3 urbanistica e lavori pubblici la definizione della procedura accelerata in deroga al criterio dell’ordine cronologico di presentazione e senza corresponsione degli oneri finanziari”.

Penso che sia chiaro nel corpo di delibera. Il dubbio che lei ha è un altro. Se io voglio fare domande di sanatoria, vado dietro? Questo lei dice. Non lo posso fare. È questa la sua domanda.

*(Intervento fuori microfono)*

#### **MANCINI – Presidente del Consiglio**

Se non ci sono altri interventi, metto in votazione il punto n. 7: “Istruttoria delle pratiche di concessione edilizia in sanatoria – Individuazione di una procedura accelerata in materia di definizione della richiesta di sanatoria”.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Premesso** che con deliberazione di Consiglio Comunale n.91 del 07/12/2023 è stato approvato il D.U.P. 2024 – 2026 nel quale all’interno dell’obiettivo strategico OS3 “*Miglioramento della qualità ambientale e del territorio*” è ricompreso l’obiettivo operativo DUP11 concernente il recupero e la riqualificazione della città;

**Preso atto** che presso l’Ufficio Condono sono attualmente in giacenza circa 2.500 istanze che richiedono il rilascio di concessioni in sanatoria;

**Dato atto** che la Commissione Europea ha evidenziato come l’inefficienza della P.A. resti uno dei principali ostacoli della competitività industriale e della crescita economica e che anche il Consiglio “Competitività”, creato appositamente per una gestione coerente e coordinata delle materie riguardanti la competitività dell’Unione Europea, ha incoraggiato gli Stati membri a ridurre il tempo necessario per ottenere licenze e permessi necessari per esercitare la specifica attività di un’impresa;

**Dato atto altresì** che è necessario accelerare e snellire le procedure amministrative secondo i principi di efficienza, efficacia ed economicità ponendo la necessaria attenzione alle esigenze dei destinatari del provvedimento finale;

**Constatato** che:

- la definizione delle istanze di sanatoria edilizia è di fondamentale importanza in quanto comporta ripercussioni sull’intera attività dell’Amministrazione Comunale, sia nella funzione di programmazione e di pianificazione territoriale, sia per gli investimenti nelle opere di urbanizzazione di interesse zone del territorio comunale;

- l'attuale tempistica per la definizione delle istanze non è coerente con la necessità di favorire l'attività imprenditoriale nel territorio comunale, fornendo la regolarizzazione degli immobili ove sono insediate;
- l'interesse del cittadino alla definizione esplicita della propria domanda di condono edilizio coincide con quello dell'Amministrazione alla compiuta definizione di tutte le istanze pendenti, sia per dare certezza alle situazioni giuridiche, sia per introitare nelle casse del Comune le somme dovute a titolo di oneri, diritti di segreteria e di conguaglio dell'oblazione;

**Rilevato** che l'Amministrazione Comunale intende agevolare la definizione prioritaria e accelerata delle pratiche di condono edilizio non ancora perfezionate relative in particolare i passaggi di proprietà e le attività commerciali, industriali, turistiche ricettive e agrituristiche, la cui tutela ha evidenti risvolti in termini occupazionali con lo scopo di procedere con celerità all'esame del rilevante numero delle istanze di condono edilizio non ancora definite, anche in considerazione del fatto che la procedura per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria presenta, in particolare per quanto concerne la durata dell'istruttoria, profili di specialità rispetto a quella ordinaria, concernendo attività urbanistico-edilizie già intervenute sul territorio;

**Rilevato altresì** che a garanzia dell'esigenza di certezza nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa, si rende necessario individuare i criteri per la concreta determinazione della modalità di rateizzazione per quel che riguarda le sanzioni edilizie pecuniarie e le somme dovute a titolo di oblazione (nel caso in cui l'abuso risulti sanabile) al fine di seguire per ciascun caso un principio univoco;

**Atteso** che al fine di non incidere negativamente, dal punto di vista temporale, sull'iter previsto per l'evasione delle altre istanze di condono, per l'esame delle domande in argomento verrà predisposta un'opportuna organizzazione della struttura, anche prevedendo il potenziamento dell'organico attualmente in servizio presso l'Ufficio Condono;

**Ritenuto** di prevedere una procedura accelerata in deroga al criterio dell'ordine cronologico di presentazione e senza corresponsione di oneri finanziari aggiuntivi per l'urgenza, per coloro che richiedano la definizione prioritaria e accelerata delle pratiche di condono edilizio non ancora perfezionate per i seguenti casi:

- Passaggio di proprietà;
- Pendenza di procedimenti amministrativi, giudiziari, penali dinanzi al competente organo giudiziario;
- Utilizzo dell'immobile per attività economiche;
- Messa in sicurezza dell'immobile;
- Necessità di rimuovere barriere architettoniche;

**Ritenuto** di dover consentire, per importi superiori ad Euro 5.000,00 per singola pratica di condono, la rateizzazione del pagamento sia della quota del 50% delle somme dovute a conguaglio dell'oblazione da versare al Comune che degli oneri concessori inerenti le pratiche di condono edilizio ex lege 47/85, ex lege 724/94 ed ex lege 326/2003, demandando alla Giunta Comunale la definizione delle modalità di rateizzazione ed i relativi interessi e garanzie da produrre;

**Ritenuto** di demandare al Dirigente del Settore 3 – Urbanistica e Lavori Pubblici la definizione della procedura accelerata in deroga al criterio dell'ordine cronologico di presentazione e senza corresponsione di oneri finanziari aggiuntivi per l'urgenza, per coloro che richiedano la definizione prioritaria e accelerata delle pratiche di condono edilizio non ancora perfezionate.

**Acquisiti** i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile resi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

**Preso atto** del parere della Commissione Consiliare competente giusto verbale n.08/2024 del 22.10.2024 prot. n. 64399 del 28.10.2024;

**Visti:**

- la legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- la legge 23 dicembre 1994, n. 724;
- la legge 24 novembre 2003, n. 326;
- la legge regione Lazio 8 novembre 2004 n.12;
- il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto comunale;

Presenti n.18

Con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio:

Favorevoli n.18

Contrari n. 0

Astenuti n. 0

Assenti n. 7 (Carturan, Maggiacomo, Merolla, Sambucci, Agostini, Antenucci, Squicquaro)

**DELIBERA**

- 1) di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di prevedere una procedura accelerata in deroga al criterio dell'ordine cronologico di presentazione e senza corresponsione di oneri finanziari aggiuntivi per l'urgenza, per coloro che richiedano la definizione prioritaria e accelerata delle pratiche di condono edilizio non ancora perfezionate per i seguenti casi:
  - ✓ Passaggio di proprietà
  - ✓ Pendenza di procedimenti amministrativi, giudiziari, penali dinanzi al competente organo giudiziario
  - ✓ Utilizzo dell'immobile per attività economiche
  - ✓ Messa in sicurezza dell'immobile
  - ✓ Necessità di rimuovere barriere architettoniche;
- 3) di consentire, per importi superiori ad Euro 5.000,00 per singola pratica di condono, la rateizzazione del pagamento sia della quota del 50% delle somme dovute a conguaglio dell'oblazione da versare al Comune che degli oneri concessori inerenti le pratiche di condono edilizio ex lege 47/85, ex lege 724/94 ed ex lege 326/2003, demandando alla Giunta Comunale la definizione delle modalità di rateizzazione ed i relativi interessi e garanzie da produrre;
- 4) di demandare al Dirigente del Settore 3 – Urbanistica e Lavori Pubblici la definizione della procedura accelerata in deroga al criterio dell'ordine cronologico di presentazione e senza corresponsione di oneri finanziari aggiuntivi per l'urgenza, per coloro che richiedano la definizione prioritaria e accelerata delle pratiche di condono edilizio non ancora perfezionate;
- 5) di demandare alla Giunta Comunale la definizione delle modalità di rateizzazione del pagamento degli oneri concessori inerenti le pratiche di condono edilizio ex lege 47/85, ex lege 724/94 ed ex lege 326/2003.

Inoltre,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

stante la necessità e l'urgenza, per alzata di mano, con ulteriore e separata votazione

Favorevoli n.18

Contrari n. 0

Astenuti n. 0

Assenti n. 7 (Carturan, Maggiacomo, Merolla, Sambucci, Agostini, Antenucci, Squicquaro)

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

Il Consiglio approva.

PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica  
Cisterna di Latina, 23-10-2024

IL DIRIGENTE  
SETTORE 3 URBANISTICA E LL.PP.  
Arch. Luca De Vincenti

PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarità Contabile  
Cisterna di Latina, 23-10-2024

IL Resp.Serv.Progr. e Bil. Contab  
Dott.ssa Nicoletta De Giuli

PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarità Contabile  
Cisterna di Latina, 23-10-2024

IL DIRIGENTE  
SETT 2 ECON.FINANZIA.CONTABILE  
Dott.ssa Paola De Biaggio

**Letto e sottoscritto**

*IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO*  
*Ing. Quirino Mancini*

*IL SEGRETARIO GENERALE*  
*Dott.ssa Graziella Cannizzaro*

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20, 23-ter e 24 del D. Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD e lo stesso è conservato negli archivi informatici del comune di Cisterna di Latina ai sensi dell'art. 22 del medesimo Codice della Amministrazione Digitale.