

*Comune di TREPUIZZI*



*Settore Urbanistica e Igiene Urbana*

## **Progetto Ge.Co. – Aggiornamento 2023**

---

Gestione Condoni Trepuzzi-Casalabate per recupero oneri concessori da immobili oggetto di sanatoria per condono edilizio

*Regolamento integrativo*

---

*per estensione attività di supporto istruttoria tecnica*

## 1. PREMESSE

Il presente Regolamento contiene le indicazioni tecnico-operative per l'estensione del Progetto Obiettivo Ge.Co. e al relativo Regolamento attuativo approvato con deliberazione di G.C. n. 155 del 07/09/2018 al quale si rimanda per gli aspetti generali e di dettaglio del progetto.

In estrema sintesi, il progetto obiettivo approvato nel 2018 prevedeva l'individuazione e il coinvolgimento di:

- **tecnici istruttori** (personale tecnico interno e personale esterno) per l'istruttoria tecnica delle pratiche, la predisposizione delle comunicazioni per la richiesta di eventuali integrazioni documentali e la predisposizione dell'atto concessorio;
- **personale interno** per le attività di natura amministrativa connesse alla gestione del progetto (coordinamento, gestione archivi, protocollazione, gestione finanziaria, ecc).

Attualmente le attività istruttorie previste dal progetto obiettivo approvato sono state quasi interamente completate, come riportato nella tabella seguente:

<b>Ubicazione</b>	<b>pratiche totali</b>	<b>pratiche istruite</b>
Casalabate	1.637	1.637 [100%]
Trepuzzi	230	81 [35%]
<b>Totale</b>	<b>1.867</b>	<b>1.718 [92%]</b>

Le somme per l'attuazione del progetto obiettivo sono state poste in carico ai diritti di istruttoria introdotti con lo stesso progetto (pari a € 95,00 per pratica); il pagamento delle competenze dovute ai soggetti coinvolti, legato comunque all'effettivo incasso dei diritti di istruttoria, è ripartito in una quota di acconto del 50% da corrispondere al termine dell'attività istruttoria e la quotadi saldo al rilascio del titolo concessorio.

Secondo l'articolazione del progetto, le attività successive all'istruttoria generalizzata dei condoni e comunque propedeutiche al rilascio del titolo concessorio,restavano quindi incardinate all'interno dell'attività ordinaria del personale dell'Ente.

Nel corso dell'attuazione del progetto sono emersi i limiti di questa impostazione; infatti, la costante carenza di organico nell'ufficio tecnico comunale, la complessità della materia condoni, i tanti Enti coinvolti, e la delega di competenzaal Comune per la gestione di alcuni pareri necessari al rilascio del titolo (autorizzazioni paesaggistiche e pareri per gli immobili ricadenti in area PG1 del PAI), hanno fatto saltare questa impostazione, creando un blocco alla prosecuzione dell'attività istruttoria già avviata.

La gestione dei condoni edilizi rientra oggi più che mai tra le proprietà dell'Ente per una serie di motivazioni, tra le quali le principali sono riconducibili ai seguenti aspetti: riqualificazione di un patrimonio edilizio di fatto esistente, gestione di procedimenti amministrativi fermi da ormai oltre 30 anni, incasso degli oneri concessori dovuti dai titolari dei condoni edilizi.

Per quanto sopra, al fine di ripristinare il regolare svolgimento dell'attività istruttoria dei condoni edilizi, si ritiene necessario estendere e in parte modificare il progetto obiettivo già approvato, secondo quanto di seguito indicato.

## 2. ISTITUZIONE COMMISSIONE TECNICA CONDONI

Per effetto di precise disposizioni normative sono delegate ai Comuni alcune funzioni nell'ambito dei sub procedimenti collegati alla gestione dei condoni edilizi.

Nello specifico, si richiamano le seguenti disposizioni normative:

- art. 10 co. 2 LR 20/2009 e smi, con il quale è delegato ai Comuni il rilascio dei pareri ex art. 32 della Legge n. 47/1985, oggi rientrati nell'ambito delle autorizzazioni paesaggistiche art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 e smi;
- art. 8 co. 1 lett. a) LR 20/2009 e smi, con il quale è stata esclusa l'obbligatorietà del parere della Commissione Locale per il Paesaggio per i pareri ex art. 32 della Legge n. 47/1985, oggi rientrati nell'ambito delle autorizzazioni paesaggistiche art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 e smi;
- art. 4 della L.R. n. 19/2013 e smi, con il quale è stato delegate ai Comuni il rilascio del parere tecnico di cui ai co. 4 e 5 dell'art. 11 delle NTA del PAI nelle aree perimetrate PG1 nello stesso PAI (co. 1 art. 15 NTA).

Per quanto sopra, vista la carenza di personale interno all'Ente con specifica competenza nella materia paesaggistica e nella materia idrogeologica, e valutata altresì l'opportunità di avvalersi dell'esistente Commissione Locale per il Paesaggio istituita presso l'Unione dei Comuni del Nord Salento, si è ritenuto più efficace ed economico per l'utenza, procedere all'istituzione di **una nuova commissione tecnica** per l'attività di istruttoria tecnica delle pratiche di condono sotto il profilo della compatibilità paesaggistica e idrogeomorfologica.

La Commissione di cui sopra sarà costituita da *n. 3 componenti esterni esperti*, oltre a *n. 1 segretario-coordinatore* da nominare tra il personale interno all'Ente, aventi le seguenti competenze tecniche:

- n. 1 esperto con competenze nelle discipline dell'ingegneria, con particolare riguardo ai profili geotecnici, idrogeologici e ambientali;
- n. 1 esperto con competenze nelle discipline dell'architettura con particolare riguardo agli interventi di restauro, recupero, riuso dei beni architettonici e del paesaggio, alla pianificazione del territorio e al recupero ambientale;
- n. 1 esperto con competenze nelle discipline geologiche con particolare riguardo in materia di analisi e studi sui caratteri geologici, idrogeomorfologici e ambientali.

La Commissione fornirà così supporto tecnico istruttorio al Responsabile del Procedimento Paesaggistico e al Responsabile tecnico incaricato per il rilascio del parere tecnico per gli immobili ricadenti in area PG1 del PAI.

Resta comunque delegata ai tecnici istruttori interni ed esterni individuati nell'ambito del progetto obiettivo in parola, il supporto alla gestione delle istruttorie tecniche dei condoni sotto il profilo urbanistico e amministrativo.

### **3. ESTENSIONE DEL PROGETTO**

Per superare le criticità rilevate, così come riportate in premessa, si ritiene necessario procedere ad estendere l'attività di supporto all'istruttoria tecnica delle pratiche di condono edilizio, sotto il profilo urbanistico e amministrativo, da affidare ai tecnici istruttori interni ed esterni già individuati nell'attuazione del presente progetto. Trattandosi di attività principalmente collegata all'acquisizione delle autorizzazioni/pareri/nulla osta propedeutiche al rilascio del titolo concessorio, l'estensione del progetto è quasi esclusivamente rivolta alle pratiche di condono che interessano il territorio di Casalabate.

Le attività che si intendono far rientrare nell'estensione del progetto obiettivo sono di seguito riportate:

- a) Esame della documentazione integrativa richiesta agli intestatari delle pratiche di condono ed eventuale richiesta di documentazione mancante o carente in base ai pareri da ottenere e ai subprocedimenti da attivare;
- b) Supporto, ivi inclusa la predisposizione degli atti, alla preparazione della documentazione d'ufficio per l'avvio, la trasmissione e l'eventuale rilascio dei subprocedimenti autorizzativi necessari al rilascio del titolo concessorio, ivi compreso il monitoraggio dello stato dei procedimenti e delle relative tempistiche e quant'altro richiesto dall'utenza nell'ambito delle pratiche di condono, con specifico riferimento a:
- ✓ *Certificazioni a attestazioni* (certificati di congruità, ammissibilità a condono, ecc.);
  - ✓ *Autorizzazione paesaggistica* (verifica documentazione tecnica prodotta, predisposizione documentazione d'ufficio per la trasmissione a CLP prima e Soprintendenza poi, ivi compresa la materiale digitalizzazione della documentazione da trasmettere, a carico del Comune, monitoraggio delle tempistiche, predisposizione dell'atto autorizzativo e quant'altro necessario allo scopo);
  - ✓ *Nulla Osta PAI* (verifica documentazione tecnica, supporto per predisposizione documentazione d'ufficio per i fabbricati ricadenti in area PG1 o inoltro all'Autorità di Bacino per i fabbricati in area PG2, monitoraggio delle tempistiche, eventuale predisposizione dell'atto autorizzativo e quant'altro necessario allo scopo);
  - ✓ *Autorizzazione per vincolo idrogeologico* (verifica completezza documentazione tecnica, supporto per predisposizione documentazione d'ufficio e inoltro a Ente competente – Servizio Foreste della Regione Puglia, monitoraggio delle tempistiche e quant'altro necessario allo scopo);
  - ✓ *Nulla Osta art. 55 del Codice della Navigazione* (verifica documentazione tecnica, supporto per predisposizione documentazione d'ufficio e inoltro a Ente competente – Capitaneria di Porto, monitoraggio delle tempistiche e quant'altro necessario allo scopo);
  - ✓ *Nulla Osta Agenzia delle Dogane* (verifica documentazione tecnica, supporto per predisposizione documentazione d'ufficio e inoltro a Ente competente – Agenzia Dogane, monitoraggio delle tempistiche e quant'altro necessario allo scopo);
- c) Supporto per attività di Front-Office secondo modalità da stabilire, comunque con un impegno minimo di n. 4 ore per settimana;
- d) Mantenimento e aggiornamento database e archivio digitale.

#### **4. LA GESTIONE DEL PROCEDIMENTO PAESAGGISTICO**

Il procedimento paesaggistico, caratterizzato da una propria autonoma connotazione amministrativa, verrà gestito mediante l'ausilio della Commissione di cui al precedente punto 2 che istruirà le pratiche di condono rendendo il proprio parere al Responsabile del Procedimento Paesaggistico individuato all'interno del Comune.

Tale soluzione garantisce una migliore e più efficiente gestione dei sub procedimenti, sia sotto il profilo dei tempi che sotto il profilo dei costi all'utenza.

## 5. RIDETERMINAZIONE COMPENSI PER ATTUAZIONE PROGETTO

Come già riportato in precedenza, l'estensione del progetto obiettivo riguarda principalmente gli aspetti tecnici delle istruttorie amministrative per l'acquisizione delle autorizzazioni/pareri/nulla osta propedeutiche al rilascio del titolo concessorio.

Sotto il profilo economico, l'aggiornamento del progetto obiettivo prevede l'istituzione della nuova commissione tecnica per i profili paesaggistico e idrogeomorfologico e l'estensione delle attività istruttorie ai tecnici già individuati per i profili urbanistico e amministrativo.

Per la costituzione della nuova **commissione tecnica**, è stato determinato in € 30,00 il compenso da riconoscere cadauno ai componenti esperti ed in € 25,00 per il segretario-coordinatore. Tali importi sono da intendersi lordi, onnicomprensivi e saranno riconosciuti per ogni seduta della commissione.

Stimando che per ogni seduta della commissione saranno istruite n. 2 pratiche di condono, si può determinare in **€ 57,50** l'incidenza della commissione per ogni pratica di condono edilizio.

In relazione all'estensione delle attività istruttorie sotto il **profilo urbanistico e amministrativo**, tale modifica coinvolge principalmente i tecnici istruttori, interni ed esterni, già coinvolti nel progetto stesso e, sebbene in misura minore, anche il personale interno con funzioni di coordinamento e di supporto operativo.

Si riporta di seguito la **tabella riepilogativa dei compensi rideterminati**:

Rif	unitario	Descrizione attività
A	125,00 €	Per istruttoria tecnica
B	1,50 €	Per coordinamento gruppo di lavoro
C	20,00 €	Per coordinamento attività istruttoria interna
D	6,00 €	Per coordinamento progetto
E	3,80 €	Per supporto legale
F	1,50 €	Per supporto operativo archivio
G	2,20 €	Per supporto operativo protocollo

I compensi sopra indicati, che sommano in complessivi € 160,00 per pratica, comprendono i compensi precedentemente determinati e, pertanto, la determinazione delle competenze spettanti dovrà tener conto delle somme già riconosciute e/o liquidate nell'ambito dell'attuazione del progetto.

## 6. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA DEL PROGETTO

Resta invariata l'impostazione finanziaria del progetto che sarà pertanto interamente posta a carico delle somme versate dagli intestatari delle pratiche di condono attraverso il versamento di somme a titolo di diritti di istruttoria.

Nello specifico, alla luce dell'estensione dell'attività amministrativa e dell'attività delegata per normativa ai Comuni nella gestione dei condoni edilizi, si propone la rideterminazione delle somme da versare a titolo di diritti di istruttoria e l'introduzione di una nuova voce di versamento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, come di seguito riportato (con riferimento alla Tabella dei Diritti di Istruttoria SUE):

7.	CONDONI EDILIZI LEGGI 47/85 - 724/1994 - 326/2003	IMPORTO
a)	Rilascio concessione edilizia per tutte le pratiche di condono edilizio oneroso	225,00 €

	e non oneroso ( <b>vedi Nota_1</b> )	
b)	Diritti di istruttoria per progetti obiettivo promossi dal Comune di Trepuzzi	Come da progetto
c)	Diritti di istruttoria per rilascio autorizzazione paesaggistica ( <b>vedi Nota_2</b> )	195,00 €
<p><b>Nota_1:</b> Il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria è subordinato al versamento delle suddette somme. Nel caso in cui le pratiche di condono siano state istruite nell'ambito di progetti obiettivo attivati dal Comune, le somme da versare saranno decurtate dalle somme eventualmente già versate a titolo di diritti di istruttoria previsti da progetti obiettivo attivati dall'Ente.</p> <p><b>Nota_2:</b> Le somme da versare per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono da intendersi aggiuntive a quelle per il rilascio della concessione edilizia; tali somme non sono dovute nei seguenti casi:</p> <p>1) se è già stata rilasciata l'Autorizzazione paesaggistica o il parere di compatibilità ex art. 32 L. 47/85;</p> <p>2) se esiste già il parere rilasciato dalla Commissione Locale per il Paesaggio.</p>		

Il pagamento delle somme maturate dai soggetti coinvolti, attestato da relazioni periodiche del coordinatore del progetto, resta comunque sempre subordinato alla verifica delle somme effettivamente incassate dall'Ente nell'ambito della gestione dei condoni edilizi di cui il coordinatore del progetto, unitamente al coordinatore finanziario, dovranno periodicamente verificare e attestare gli incassi.

Alla luce di quanto sopra, così come riportato in dettaglio nel prospetto allegato, a fronte di entrate previste a titolo di diritti di istruttoria collegati ai condoni edilizi pari ad € 739.290,00, la spesa prevista per l'attuazione del progetto aggiornato è calcolata pari ad € 392.847,50 €, cioè pari al 53,14% delle entrate attese.

GESTIONE PROGETTO CONDONI	Importi
- Diritti di istruttoria per rilascio CE in sanatoria (rif. 1bis)	242.710,00 €
- Diritti di istruttoria progetto obiettivo (rif. 2)	177.365,00 €
- Diritti di istruttoria per autorizzazione paesaggistica (rif. 3)	319.215,00 €
<b>sommano ENTRATE</b>	<b>739.290,00 €</b>
- Spese per attuazione progetto obiettivo	298.720,00 €
- Spese per Commissione Tecnica Condoni	94.127,50 €
<b>Sommano SPESE</b>	<b>392.847,50 €</b>
Saldo finanziario (entrate - spese)	346.442,50 €
Incidenza costi su entrate	53,14%

Le predette previsioni, seppur stimate, appaiono comunque aderenti alla realtà in quanto il versamento delle somme da parte degli intestatari dei condoni è comunque condizione necessaria al proseguimento dell'attività istruttoria da parte degli uffici comunali.

Appare influente riportare una previsione temporale dell'entrata e della spesa in quanto quest'ultima resta comunque subordinata all'effettiva verifica degli incassi.

PROSPETTO FINANZIARIO PROGETTO AGGIORNATO				
<b>PRATICHE DI CONDONO</b>				
	n. pratiche	sogg. ad Aut.P.	rilascio CE	
Casalabate	1.637	1.637	1.637	
Trepuzzi	230	-	230	
<b>Totale</b>	<b>1.867</b>	<b>1.637</b>	<b>1.867</b>	
<b>DIRITTI DI ISTRUTTORIA</b>				
	valore unitario			
(1) diritti di istruttoria per rilascio CE	225,00 €			
(2) diritti istruttoria progetto GECCO	95,00 €			
(1bis) diritti da versare al netto dei diritti progetto GECCO	130,00 €			
(3) diritti istruttoria per Autorizzazione Paesaggistica	195,00 €	115,00 €	80,00 €	
<b>COMPENSI PER ATTUAZIONE PROGETTO</b>				
	valore unitario	precedente		
(A) istruttoria tecnica	125,00 €	59,30 €		
(B) coordinamento gruppo di lavoro	1,50 €	1,50 €		
(C) coordinamento attività istruttoria interna	20,00 €			
(D) coordinamento progetto	6,00 €	2,70 €		
(E) supporto legale	3,80 €	3,80 €		
(F) supporto operativo archivio	1,50 €	1,50 €		
(G) supporto operativo protocollo	2,20 €	1,50 €		
<b>Sommano per competenze</b>	<b>160,00 €</b>	76,00 €		
<b>COMPENSI PER FUNZIONAMENTO COMMISSIONE CONDONI</b>				
	valore unitario			
Commissari (n. 3)	90,00 €	per seduta		
Segretario-coordinatore	25,00 €	per seduta		
n. istruttorie per seduta (dato medio)	2			
<b>sommano</b>	<b>115,00 €</b>	per seduta		
<b>incidenza</b>	<b>57,50 €</b>	per pratica		
<b>ENTRATE PER DIRITTI DI ISTRUTTORIA</b>				
	(1bis)	(2)	(3)	sommano
Casalabate	212.810,00 €	155.515,00 €	319.215,00 €	687.540,00 €
Trepuzzi	29.900,00 €	21.850,00 €	-	51.750,00 €
<b>Sommano entrate</b>	<b>242.710,00 €</b>	<b>177.365,00 €</b>	<b>319.215,00 €</b>	<b>739.290,00 €</b>
<b>SPESE PER ATTUAZIONE PROGETTO</b>				
	n. condoni	costo unitario	Totale	
Casalabate	1.637	160,00 €	261.920,00 €	
Trepuzzi	230		36.800,00 €	
Commissione condoni	1.637	57,50 €	94.127,50 €	
<b>Sommano spese</b>			<b>392.847,50 €</b>	

Nel corso dell'attuazione del progetto, se pur sono ancora in corso le verifiche degli uffici per determinare le somme effettivamente versate dai titolari delle pratiche di condono a titolo di diritti di istruttoria per l'attuazione del progetto obiettivo (€ 95,00), è stato formalmente accertato l'incasso di € 46.175,00 a fronte di compensi ad oggi liquidati per € 21.788,49.

## 7. MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI COMPENSI

### 7.1 Prestazioni nell'ambito del profilo urbanistico-amministrativo

A parziale modifica di quanto già riportato nel Regolamento del 2018, il pagamento delle somme maturate nell'ambito dell'attuazione del progetto sarà condizionato all'attività dei tecnici istruttori e nello specifico sarà così articolato:

- 40% quale prima quota di acconto al termine della Fase 1;
- 45% quale seconda quota di acconto al termine della Fase 2;
- 15% al rilascio del titolo concessorio;

dove per **Fase 1** e **Fase 2** si intendono,

Fase 1 – Prima fase istruttoria: attività previste nel Regolamento del 2018 ad esclusione della predisposizione del titolo concessorio; tale fase si intende completata con la predisposizione della lettera di trasmissione contenente l'esito dell'istruttoria, le

richieste di integrazione documentale e/o la comunicazione dello stato del procedimento;

Fase 2 – Seconda fase istruttoria: comprendente le attività di cui al presente Regolamento aggiornato; tale fase si intende conclusa con il completamento dell'attività istruttoria collegata all'attivazione di tutti gli endoprocedimenti mediante predisposizione e verifica dell'invio delle lettere di trasmissione ai vari Enti per il rilascio dei relativi pareri;

La rendicontazione delle attività svolte, con il dettaglio delle pratiche istruite dovrà essere presentata dai tecnici istruttori dal 1 al 30 giugno e dal 1 al 31 dicembre, con un minimo rendicontabile di almeno 10 pratiche istruite.

Il coordinatore del progetto procederà alla verifica delle rendicontazioni e alla dichiarazione delle competenze maturate da ciascun soggetto coinvolto nell'attuazione del progetto, a seguito della quale i tecnici istruttori esterni saranno autorizzati all'emissione della fattura.

La liquidazione delle somme dovute potrà comunque avvenire solo dopo l'effettiva verifica da parte dei coordinatori del progetto delle somme effettivamente incassate dall'Ente a titolo di diritti di istruttoria nell'ambito della gestione dei condoni. Le somme liquidate non potranno comunque eccedere il monte dell'80% delle somme incassate.

#### *7.2 Prestazioni nell'ambito del profilo paesaggistico-idrogeomorfologico*

I compensi spettanti ai componenti la commissione saranno riconosciuti, secondo l'attività svolta, con cadenza quadrimestrale.

### **8. PERSONALE COINVOLTO**

Per rendere più efficace l'azione amministrativa, il personale coinvolto nell'estensione delle attività istruttorie sotto il profilo urbanistico-amministrativo, di cui al presente Regolamento integrativo, è individuato nel personale, interno ed esterno, già selezionato per l'attuazione del progetto.

I componenti esperti costituenti la nuova Commissione di cui al precedente punto 2 saranno invece individuati con idoneo Avviso pubblico mentre il segretario-coordinatore sarà individuato tra il personale interno con profilo tecnico, anche già coinvolto nel progetto obiettivo. La Commissione resterà in carica tre anni.

### **9. INTEGRAZIONE CON IL PRECEDENTE REGOLAMENTO**

Per quanto non espressamente modificato con il presente Regolamento, restano valide le regole operative e i contenuti del precedente Regolamento del 2018, al quale si rimanda espressamente.

Trepuzzi, 13 gennaio 2023

Il coordinatore del progetto  
**Ing. Giancarlo FLORIO**