



Dott. Ing. Carla Cappiello

“Uffici Immobili. La tua casa trac(r)olla”

Centinaia di professionisti e cittadini si sono mobilitati la mattina di giovedì 24 maggio in piazza del Campidoglio per la manifestazione “Uffici Immobili. La tua casa trac(r)olla”, indetta dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma e dal Collegio Provinciale dei Geometri di Roma, per denunciare l'immobilismo dell'Amministrazione Capitolina su tre tematiche che stanno bloccando l'intero comparto immobiliare: Affrancazione, Condonò, Archivio Progetti.

I professionisti hanno denunciato una situazione ormai inaccettabile: 200 mila pratiche di condono edilizio, accumulate dal 1985, e 4000 istanze di affrancazione da evadere; impossibilità di accesso sia all'archivio progetti sia all'archivio condono. In questa maniera si stanno negando importanti diritti ai cittadini, non liberi di vendere le proprie abitazioni, e alle categorie produttive. Non si fa progredire l'economia. Anche i Tribunali sono fermi, nell'impossibilità da parte dei tecnici di esprimersi tempestivamente sulla conformità edilizia dei beni immobili da alienare.

Paradossalmente i primi a beneficiare dello sblocco di queste “pratiche” sarebbero le disastrose casse del Comune di Roma. La definizione delle istanze di condono farebbe acquisire al Comune oltre 1 miliardo di euro. Ancor di più potrebbe fruttare l'affrancazione. A Roma le case in edilizia sociale, vendute a prezzi agevolati e con diritto di superficie fino a 99 anni, sono circa 250 mila. Dal 2016 chi vuole vendere a prezzo di mercato la propria abitazione deve rimuovere il vincolo relativo al prezzo massimo di cessione (prezzo di acquisto “calmierato”) attraverso la procedura di affrancazione. L'onere, il prezzo da pagare al Comune ha un costo medio di 25/30 mila euro per abitazione. Se quindi si affrancassero tutte queste tipologie di abitazioni, l'incasso sarebbe di oltre 7 miliardi di euro. Ma, la situazione è un'altra. Infatti, attualmente ci sono più di 4.000 istanze presentate al comune ed alcuni proprietari, che magari hanno già sottoscritto il preliminare di vendita, stanno attendendo da tempo la possibilità di definire la pratica per poter liberamente disporre del proprio immobile o perfezionare la compravendita. In questo ultimo caso i cittadini, in assenza di tempi certi, sono anche esposti al rischio di perdere l'“affare”

e/o addirittura di contenzioso con il promissario acquirente. I numeri dicono che le domande perfezionate siano solo circa 400.

I professionisti hanno manifestato perché, pur operando sempre nel rispetto delle regole, non riescono a relazionarsi costruttivamente con il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica, responsabile dello stato di stallo in cui versano migliaia di transazioni immobiliari. Non esistono più riferimenti con indicazioni univoche per orientare le istruttorie amministrative.

E' necessario fare una distinzione di tipologie e metodi d'intervento. Da un lato, si dovrebbe efficientare la struttura amministrativa, informatizzando tutti i sistemi. La parola d'ordine sul lungo periodo dovrebbe essere "digitalizzazione". Dall'altro, sarebbe necessario introdurre nell'immediato soluzioni idonee a risolvere lo stato di emergenza: uffici aperti al pubblico quotidianamente; processi trasparenti ed intellegibili come ad esempio, il calcolo degli interessi sugli oneri concessori per le pratiche di sanatoria; introduzione di più risorse competenti in questi settori; migliorare comunicazione tra professionisti e amministrazione, a beneficio dei cittadini; agevolare la visura e la ricerca per i tecnici che lavorano per conto della Magistratura.

A seguito della manifestazione l'Ordine è stato chiamato in audizione nell'assemblea capitolina del 5 luglio scorso dal tema. Alcune delle nostre proposte sono state prese in considerazione. Ora è il tempo della concretezza. Speriamo che qualcosa cambi nei prossimi mesi. Con attenzione guardiamo ed attendiamo i fatti.



Dott. Ing. Carla Capiello
*Presidente dell'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Roma*