

ASSEMBLEA ANDI ROMA 5 MAGGIO 2014

Oggetto: Aggiornamento sui temi discussi durante l'Assemblea Andi Roma del 5/05/2014

Tema principale della prima assemblea Andi Roma sotto la guida del presidente Sabrina Santaniello è stata la problematica legata al catasto.

Come tutti gli associati sanno la normativa regionale in materia sanitaria prevede la necessità di un'autorizzazione all'esercizio per gli studi medico-odontoiatrici, ponendo come requisito una destinazione d'uso dell'immobile diversa da quella abitativa. Tuttavia, il Decreto del Commissario ad Acta Regione Lazio U00043 del 7 maggio 2012, ha previsto una deroga alla "normativa di carattere urbanistico-edilizio a livello comunale" per tutti gli studi professionali operanti prima del febbraio 2007, permettendo di fatto di esercitare la propria attività in immobili con classamento di tipo abitativo, riportando tale deroga nelle determinate autorizzative per l'esercizio dell'attività sanitaria.

Il Comune di Roma non ha recepito la deroga regionale e ha iniziato, da più di un anno, per mezzo della società AEQUA ROMA, un'attività di verifica sulle unità immobiliari presenti sul territorio, constatando la sussistenza di situazioni di fatto non coerenti con i classamenti catastali e richiedendo ai titolari la presentazione di atti di aggiornamenti o catastali, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo alla data in cui si riferisce la mancata presentazione della denuncia catastale, nel rispetto dei termini previsti per le attività di accertamento ICI/IMU (massimo cinque anni di retroattività). In mancanza di tale adempimento, gli uffici preposti intimano di provvedere comunque all'aggiornamento delle posizioni catastali, ponendo a carico dei proprietari gli oneri per l'attività svolta.

Si tratta di una norma sull'adeguamento della classe catastale degli studi dei liberi professionisti (dentisti, avvocati, architetti, commercialisti), imposta dal Comune, in base alla legge che prevede che i Comuni «constatato il mancato classamento di unità immobiliari, richiedano ai titolari di diritti reali la presenza di atti di aggiornamento catastale».

Il cambio di destinazione da uso abitativo (A2) a uso commerciale (A10) è quindi obbligatorio per il Campidoglio, ma L'Andi Roma ha fatto presente, con una lettera all'Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma Giovanni Caudo, le difficoltà della categoria. A partire dall'impossibilità, in molti casi, di poter effettuare l'aggiornamento catastale richiesto, data l'incompatibilità del tessuto urbanistico comunale (vedi Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore), sia gli enormi disagi economici e gestionali, date le considerevoli cifre economiche per l'oblazione.

Sono stati quindi organizzati ripetuti incontri tra i rappresentanti Andi di categoria e i dirigenti di AEQUA ROMA, riuscendo quantomeno ad interrompere i termini previsti negli atti notificati ai singoli proprietari, in attesa di definire in maniera univoca l'iter procedurale da parte dei competenti organi comunali interessati.

L'Assessore è stato messo a conoscenza del fatto che moltissimi medici e odontoiatri non sempre sono i diretti proprietari degli immobili in cui svolgono la loro attività ed un eventuale obbligo di cambio di destinazione d'uso potrebbe indurre i locatori, a causa degli oneri eccessivi sia diretti che indiretti (imposte), a chiedere la rescissione del contratto d'affitto, con tutte le conseguenze che ne deriverebbero per il professionista, in termini di tempo e costi (iter autorizzativo regionale ex novo e perdita dell'avviamento professionale). Si ricorda infatti che l'autorizzazione che viene data dalla Regione non è legata al professionista ma allo studio. E' stato stimato quindi dalla Presidenza C.A.O. di Roma che le richieste del Comune potrebbero causare nell'immediato la perdita di circa 2000 posti di lavoro tra personale dipendente e relativo indotto.

Il Presidente di Andi Roma Santaniello dopo diversi confronti con i rappresentanti dell'Assessorato all'Urbanistica e con quelli di Aequa Roma, si è avvalsa anche di una consulenza legale presso uno studio specializzato in Urbanistica. Sulla base di questa consulenza e, dopo un confronto con gli associati, il direttivo ha deciso di chiedere un tavolo di trattativa con tutti i soggetti implicati, soprattutto i due enti Comune di Roma e Regione Lazio.

L'Andi Roma ha stimato che su oltre 4.000 domande autorizzative nella Capitale, il 25% degli studi dentistici si trova in categoria A2 ed è quindi obbligata al passaggio in A10.

Durante l'assemblea sono stati indicati anche i 29 delegati nazionali che prenderanno parte all'assemblea del 30 e 31 maggio prossimi.