



Alla cortese attenzione del
Prof. Arch. Dott. Giovanni Caudo
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Assessorato Trasformazione Urbana
Via del Turismo, 30
00144 - Roma

Oggetto: Destinazione d'uso unità immobiliari destinate ad attività di studio professionale (medico-odontoiatrico) per soggetti operanti prima dell'entrata in vigore del Regolamento Regionale in materia sanitaria n. 2/2007

Egregio Assessore,

Il Comune di Roma 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 aggiornamento 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.

Una serie innumerevole di reclami inviati alla società AEQUA ROMA da parte dei singoli professionisti ha evidenziato sia l'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 organizzati ripetuti incontri tra i nostri rappresentanti 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.

A tutto ciò si è aggiunta l'attività parallela di alcuni Uffici Tecnici dei Municipi di Roma che hanno invitato studi professionali già autorizzati dalla Regione Lazio a produrre idoneo titolo edilizio per l'avvenuto cambio d'uso, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione, pena la



trasmissione al Comando Polizia Locale di Roma Capitale della contestazione di presunto illecito edilizio per cambio di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo.

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, con il Decreto del Commissario ad Acta Regione Lazio U00043 del 7 maggio 2012, è prevista 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 determine autorizzative per l'esercizio dell'attività sanitaria.

La diversa impostazione tra Regione e Comune ha portato ad una confusione interpretativa da parte della classe medica sulle ragioni, l'appropriatezza e la necessità di tali adempimenti, ingenerando una protesta diffusa che riguarda migliaia di liberi professionisti, legalmente autorizzati nell'esercizio della propria attività. Bisogna inoltre tenere in considerazione 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). E' stato stimato 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.

In qualità di Presidente del Sindacato di categoria maggiormente rappresentativo sul territorio, con oltre 1500 iscritti, vorrei sollecitare, con la massima urgenza, l'istituzione di un tavolo di confronto tra tutti i soggetti istituzionali coinvolti (Catasto, Aequa Roma, Assessorato Urbanistica Roma Capitale, Regione Lazio, Presidenza Commissione Albo Odontoiatri, Rappresentanti di Categoria), per trovare una soluzione condivisa a tali problematiche.

In attesa di un suo cortese riscontro, i più cordiali saluti.

Roma, 29 aprile 2014

Il Presidente ANDI Roma

Dott.ssa Sabrina Santaniello