

Compravendite invischiate nelle verifiche in Comune

Mercato in affanno

Immobili in attesa del rogito da molti mesi: il venditore non riesce a produrre le carte

Tra precauzioni anti Covid e smart working difficili i controlli delle pratiche

Saverio Fossati

Una parte delle compravendite immobiliari in Italia sta rallentando ai limiti del blocco. Si tratta di tutte quelle che richiedono un accesso fisico agli atti comunali. Abbastanza spesso, infatti, la verifica della regolarità urbanistica è un'esigenza indefettibile dell'acquirente, che non si accontenta di "comprar male", cioè in presenza di qualche irregolarità di cui viene reso edotto e che poi penserà a sistemare. Soprattutto per immobili di una certa importanza economica, la verifica ufficiale presso gli uffici tecnici comunali è indispensabile. Ed è qui che sorgono i problemi: questo accesso non si può fare a distanza, quasi nulla è stato digitalizzato e gli addetti devono materialmente addentrarsi nei meandri degli archivi cartacei per ritrovare i fascicoli di edifici costruiti magari cento anni fa, estrarne le copie e consegnarle (previo pagamento) a chi le richiede. Se però le precauzioni anti Covid e lo smart working hanno ridotto all'osso il personale in presenza, i primi a farne le spese sono questi servizi.

«La situazione di disfunzione della macchina amministrativa di moltissimi Comuni italiani, tra cui Milano - segnala Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia - , causata dalle modalità di lavoro in smart working praticate da molti funzionari in tempo di pandemia, sta provocando ingenti danni all'economia. Molte compravendite immobiliari, già perfezionate tra le parti nei loro contenuti sostanziali, sono sospese a causa della impossibilità di verificare, sulla base degli atti comunali, la legittimità degli immobili che pure il

venditore è tenuto a dichiarare e garantire. E non riuscendo ad ottenere l'accesso agli atti comunali (si stanno verificando casi di mesi e mesi di ritardo) è costretto non dar corso al rogito». Non ci sono neppure rimedi giuridici: se mancano gli impiegati che vadano nei magazzini a prendere i fascicoli non servono Tar o commissari ad acta, per non parlare dei tempi di queste procedure. «Bisogna riflettere bene - conclude Colombo Clerici - sulle conseguenze dello smart working e, dopo gli attacchi informatici alla sanità laziale, anche sulla digitalizzazione».

Che l'allarme ci sia lo confermano gli agenti immobiliari: «Soprattutto nei grandi centri come Milano, Torino, Roma e Napoli, ma un po' ovunque, dove non è stata realizzata la digitalizzazione, il blocco c'è eccome e parliamo di 3-4 ma anche 8-10 mesi di ritardo - dice Gian Battista Baccharini, presidente di Fiaip - mentre a Bologna, ma anche a Modena e a Piacenza, il processo di digitalizzazione in atto consente di sbrigare la pratica subito online sui dati già inseriti, circa 15 anni in giù dal 2019. Poi va detto che il valore di un immobile cambia molto quando la regolarità è attestata e quando non lo è».

Conferma la situazione anche il vice presidente di Anama Paolo Bellini. E per la Fimaa «tranne rari casi di perfetto funzionamento della macchina amministrativa digitale, nella maggior parte dei Comuni delle grandi e piccole-medie città italiane le difficoltà dovute all'accesso agli atti, complice la pandemia e la pessima digitalizzazione di alcuni uffici comunali, sta causando parecchi problemi agli operatori».

Il valore di un immobile cambia in base alla situazione edilizia che risulta dalle carte depositate in municipio

LA DENUNCIA

Il lavoro in presenza

Quasi nulla è stato digitalizzato e gli addetti dovrebbero materialmente addentrarsi negli archivi cartacei per ritrovare i fascicoli di edifici costruiti magari cento anni fa, necessari per perfezionare le compravendite di immobili. Ma le presenze sono poche

I ritardi

Assoedilizia e agenti immobiliari segnalano ritardi nell'accesso agli atti da 2 a 10 mesi a seconda delle città, grandi e piccole