

La giungla dell'edilizia privata

252

in media, i giorni
per poter ottenere una
concessione edilizia
(dato Confartigianato)



350

le pratiche
arretrate

**Piano
casa**

10
mesi

per evadere
la pratica



7.854

le pratiche
giacenti

**Condoni
edilizi**

915

quelle esaminate
in media ogni anno

190

le sanatorie rilasciate
in media ogni anno

SUAP

sportello unico attività produttive

638

nuove richieste nell'ultimo anno

346

le pratiche esaminate

55

i dipendenti che lavorano negli
uffici dell'edilizia privata



milioni anno

4,4 2012

**Introiti
economici**

3,9 2011

Oneri concessori,
condono e
diritti segreteria

2,8 2010

PARAFARMACIA

CAMBIARE UN'INSEGNA?
NON BASTANO 2 ANNI

Una parafarmacia deve cambiare insegna. Ma i punti interrogativi sono parecchi: tra i tanti si discute se l'attività può essere considerata di pubblica utilità o un normale esercizio commerciale. L'ingegnere va in Comune più volte, i chiarimenti tardano ad arrivare. Sono passati quasi due anni, tutto fermo. «Eppure, in casi uguali, altre parafarmacie hanno ottenuto il via libera», dice l'ingegnere.

BEFFA A PIRRI

PER CINQUE MILLIMETRI
SI RICOMINCIA DACCAPO

A un residente pirrese arriva una lettera del Comune in cui è scritto che nella sua casa sono stati compiuti dei lavori con una volumetria sbagliata. Il cittadino, arrabbiato e spaventatissimo, chiama subito il suo ingegnere, chiede spiegazioni, ha paura di passare guai. L'errore era nel calcolo dell'altezza: l'ingegnere aveva superato il limite di cinque millimetri.

TEMPI BIBLICI

C'È UN ERRORE,
SI SCOPRE DOPO 1 ANNO

Una società decide di applicare il Piano casa a una struttura tra via Machiavelle e via Sarpi. I tecnici presentano la documentazione sicuri di avere tutto in regola. Ma non è così. Capita di sbagliare, se non fosse che le osservazioni del Comune arrivano dopo un anno. Solo da quel momento inizia un dialogo tra tecnici del Comune e ingegneri che si stanno occupando del progetto. Tempi lunghissimi.

File, ritardi, nessuna certezza: la giungla dell'Edilizia privata

Scarsa chiarezza, tempi lunghi per la chiusura delle pratiche, pochi dipendenti, sale d'attesa inadeguate. L'Edilizia privata del Comune è considerata una giungla dalla maggior parte degli addetti ai lavori. Sono ingegneri e geometri che ogni lunedì e giovedì mattina si presentano negli uffici di via Nazario Sauro per vari motivi: dai piani casa ai condoni edilizi, fino alle pratiche Suap (sportello unico attività produttive). Il tutto in una stanza piccola, con poche sedie che non bastano per le decine di persone che si presentano.

TEMPI LUNGH. D'altronde se secondo Confartigianato nel capoluogo sardo ci vogliono in media 252 giorni per ottenere una concessione edilizia, un motivo ci sarà. «Non solo - spiega Pierpaolo Spada, segretario provinciale - perché il cittadino non ha la certezza di avere un percorso definito nello svolgimento della pratica». Insomma, non è detto che se si seguono tutte le regole non ci sarà nessun problema: «Cercare di risolvere le criticità di questi uffici è importantissimo - prosegue - non si può vivere in questa incertezza».

LA PAURA. Senza contare la paura delle persone a rendere pubblici i propri problemi o a lamentarsi: «Molti, anche se l'attesa è lunghissima, stanno zitti e non protestano nella speranza che la pratica stia per essere sbloccata - spiega Maurizio De Pascale, presidente di Confindustria Sardegna meridionale - È incredibile che ci vogliano 252 giorni per ricevere i permessi. Rispetto a tante



Il palazzo dell'assessorato comunale all'Urbanistica

città italiane Cagliari è messa male».

L'ASSESSORE. Una situazione, va detto, che si trascina da tanti anni, e alla quale l'amministrazione sta piano piano cercando di porre rimedio. L'assessore all'Urbanistica, Paolo Frau, ammette che i problemi ci sono, ma non ci sta a far passare gli uffici dell'Edilizia privata come un girone dantesco: «Abbiamo realizzato un report, da cui sono usciti dati incoraggianti. Dimostrano che le cose stanno già migliorando nell'ultimo periodo». Anche se la vera rivoluzione deve ancora iniziare: «Abbiamo stanziato un milione e mezzo di euro per la "reingegnerizzazione" del

servizio - spiega - Al bando per affidare la gestione di questo nuovo sistema hanno partecipato quattro aziende. Le loro offerte sono già state analizzate sul piano amministrativo, ora stiamo valutando i progetti proposti per realizzare il piano. Entro la fine dell'anno spero ci sarà questa grande rivoluzione tecnologica, con la creazione di una banca dati per schedare ogni singola unità immobiliare in città». E poi nuove assunzioni: «Nuovi tecnici, per cui sono già stati stanziati i fondi, avranno l'obiettivo di abbattere le pratiche arretrate».

GLI INGEGNERI. La categoria più interessata a far sì

che l'Edilizia privata migliori è quella degli ingegneri. Non a caso è in fase di realizzazione un osservatorio permanente che unisce ingegneri, rappresentanti di altri ordini e collegi professionali, tecnici del Comune per definire tutte le problematiche inerenti alla presentazione e l'analisi delle pratiche. «Per l'istituzione ufficiale manca ancora l'approvazione del Consiglio comunale - spiega Luca Boggio, ingegnere che qualche settimana fa è stato ascoltato dall'assemblea cittadina sia per parlare di questa novità ma anche per discutere delle difficoltà legate all'Edilizia privata - Penso ci siano alcune cose che si

possano migliorare subito, per esempio far sì che, qualora indispensabile, ci sia sempre e solo un'interpretazione unica della norma, garantire maggiori ore di ricevimento al pubblico e tempi certi di risposta da parte dell'amministrazione». Semplici miglioramenti, ma di importanza enorme.

I NUMERI. In attesa della rivoluzione tecnologica, dal Comune ci tengono a far sapere che la situazione è già migliorata nell'ultimo periodo. A partire dal Piano Casa, dove c'è stata una riduzione da 17 a 10 mesi per l'evasione delle pratiche. Così come per il Suap, dove negli ultimi tre semestri le pratiche esaminate sono passate da 37 a 207. E nonostante la crisi del settore, i dati non evidenziano un netto calo delle pratiche presentate: per il Piano Casa si è passati dalle 154 del 2010 al boom del 2011 con 791, nel 2012 sono scese (488) e nei primi cinque mesi del 2013 sono state 124. Aumento per le pratiche Suap: 877 nel 2010, 873 nel 2011, 1075 nel 2012 e 493 nei primi cinque mesi di quest'anno. Sù anche le richieste dei certificati di agibilità: 158 nel 2010, nel 2011 210 e 244 nel 2012. In generale le nuove istanze sono passate dalle 4638 del 2010 alle 4907 del 2012, con un picco nel 2011 di 5115. Destano impressione i numeri del condono edilizio, con quasi 8mila giacenze. Ma la definizione delle pratiche, fanno sapere dagli uffici di via Nazario Sauro, è spesso ritardata dagli stessi utenti.

Piercarlo Cicero

PIANO CASA

PROGETTO DA RIFARE?
DIPENDE DAL GEOMETRA

Un cagliaritano decide di attuare piccole modifiche alla sua abitazione col Piano Casa. Presenta il progetto in Comune, ma gli viene spiegato che non va bene, che deve fare alcune modifiche. Il cittadino segue tutte le direttive e spende circa 2500 euro per un nuovo progetto. Quando è pronto, viene ricevuto da un altro impiegato, che gli dice che le modifiche non vanno bene. Era corretto il progetto precedente.

L'INGEGNERE

QUATTRO GIORNI IN FILA
PER UN PARERE TECNICO

Un costruttore ottiene un condono edilizio, ma ha bisogno dell'agibilità della struttura per fare in modo che si possa aprire un esercizio commerciale. L'ingegnere che si sta occupando della questione si presenta quattro volte (l'ultima lunedì) negli uffici di via Nazario Sauro per chiedere un parere ai tecnici, come muoversi. Per un motivo o per l'altro ancora non era riuscito a parlare con gli impiegati.

INCERTEZZA

CHIUDERE LA VERANDA,
UNA LUNGA ODISSEA

I proprietari di una casa vogliono chiudere una veranda in un cortile interno. Un gioco da ragazzi. Presentano il progetto a ottobre, ancora dal Comune non è arrivata una risposta. L'ingegnere, per sicurezza, ha chiesto il parere dell'impiegato comunale. «Ma questo non basta - spiega - perché magari la pratica viene poi visionata da un altro tecnico che non la pensa come lui». Incertezza totale.