

SPETTABILE AUTORITA' GARANTE DELLA CONCORRENZA E
DEL MERCATO - ROMA -

SPETTABILE AUTORITA' PER LE GARANZIE NELLE
COMUNICAZIONI - ROMA -

Esposto

Oggetto: pubblicità ingannevole nello spot
televisivo 'è casa tua, decidi tu'.

*

del Collegio Provinciale del Geometri e dei
Geometri Laureati di Lucca, in persona del
Presidente *pro tempore*, Geom. Pietro Lucchesi, del
Collegio Provinciale del Geometri e dei Geometri
Laureati di Pistoia, in persona del Presidente *pro
tempore*, Geom. Marco Sibaldi, del Collegio
Provinciale del Geometri e dei Geometri Laureati di
Livorno, in persona del Presidente *pro tempore*,
Geom. Fabrizio Puccini, del Collegio Provinciale
del Geometri e dei Geometri Laureati di Siena, in
persona del Presidente *pro tempore*, Geom.
Massimiliano Pettorali, assistiti e rappresentati
dall'Avv. Giancarlo Altavilla (c.f.: LTV GCR 65D
09B 180P; fax: 050 579553; indirizzo 'pec':
(giancarlo.altavilla@pecordineavvocatipisa.it),
con Studio in Pisa, Via G. Mazzini, 17 (Palazzo
Principe Amedeo)

FATTO

Da alcune settimane viene trasmesso sulle

reti televisive e radiofoniche nazionali un insistito spot 'informativo e pubblicitario', ascritto al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (e alla Presidenza del Consiglio dei Ministri).

Lo spot è teso a *informare* i cittadini italiani di alcune novità in materia di regole sulla ristrutturazione, i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari abitative, che sarebbero divenute operazioni 'semplici e veloci', da realizzare previa la mera comunicazione al Comune di riferimento (direttamente, senza la necessità di un tecnico progettista), con 'meno documenti', senza l'obbligo di pagare alcun contributo e senza alcun adempimento catastale (di cui si occuperebbe il Comune).

Detto spot viola i crismi minimi della corretta comunicazione pubblicitaria (e, più che mai, istituzionale), perché veicola informazioni reticenti e non veritiere, che potrebbero portare alla commissione di illeciti edilizi ad opera di cittadini malamente informati e indotti in errore.

E sì, perché lo spot è un invito al 'fare' (reso all'uopo 'facile e veloce') che si conclude con una rassicurazione di sopravvenuta libertà di azione: '*è casa tua, decidi tu*' (così si conclude l'ammiccamento ministeriale).

La scorrettezza del messaggio informativo-pubblicitario, che è ingannevole sotto il profilo di ciò che dice e sotto quello di ciò che omette di dire, è rinvenibile nei seguenti, sintetici

MOTIVI

1. LE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (E TALI SONO I FRAZIONAMENTI E GLI ACCORPAMENTI IMMOBILIARI) SONO ASSOGGETTATE AL REGIME DELLA SCIA E NON A QUELLO DELLA COMUNICAZIONE.

Sorvolando sul pur fondamentale rilievo che la disciplina edilizia è materia di competenza legislativa regionale, così che la 'voglia di semplificazione' espressa dal Ministero, prima che sterile, è priva di senso giuridico, devesi rilevare che non risponde a verità che i cittadini italiani possano ristrutturare la loro casa semplicemente comunicandone l'intenzione al Comune.

La comunicazione non è un atto idoneo a 'fondare' i lavori in parola e la sua presentazione non eviterebbe al cittadino l'accusa di aver realizzato opere abusive, sotto il profilo sia amministrativo, sia penale.

2. LA RISTRUTTURAZIONE COMPORTA INEVITABILMENTE L'ABBATTIMENTO DI MURI (NEL CASO DELL'ACORPAMENTO IMMOBILIARE) O LA LORO COSTRUZIONE (NEL CASO DEL FRAZIONAMENTO); SOVENTE COMPORTA LA REALIZZAZIONE O LA CHIUSURA DI PORTE O FINESTRE E L'AGGIORNAMENTO O

LA MODIFICA DEGLI IMPIANTI (TERMICO, ELETTRICO, IDRICO).

Diversamente da quanto enfaticamente pubblicizzato nello spot ministeriale, le opere sopra dette implicano accertamenti tecnici (anche ingegneristici) e impongono elaborazioni di calcolo e progettuali che danno luogo non a mere 'comunicazioni' al buon municipio di riferimento, ma a perizie, asseveramenti e segnalazioni certificate.

Non solo. Se le opere di ristrutturazione involgono questioni di carattere strutturale, antisismico, etc., la loro progettazione deve essere 'condivisa' dall'Ufficio del Genio Civile.

Con la conseguenza che non risponde al vero che il cittadino possa comunicare la sua intenzione di frazionare o accorpare la sua casa e dare inizio ai lavori: tale agere sarebbe illecito.

3. GLI ACCORPAMENTI O I FRAZIONAMENTI IMMOBILIARI NON SONO UN DIRITTO. ESSI VENGONO DISCIPLINATI DAI PIANI REGOLATORI COMUNALI CHE, A VOLTE, PER EVITARE L'INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO, LI VIETANO.

Non risponde al vero l'affermazione 'è casa tua, decidi tu'.

L'attività edilizia è oggetto di una complessa disciplina locale che ne stabilisce non

solo il *quomodo*, ma anche l'*an*: con la conseguenza che l'enfasi dello spot in parola non è solo esagerata, ma fuori luogo, perché foriera di false illusioni e, se del caso, di azioni illecite (da parte di chi desse credito alla informazione ministeriale).

4. LA LEGGE STABILISCE QUALI SONO I REQUISITI IGENICO SANITARI DEGLI ALLOGGI, RAGIONE PER CUI I FRAZIONAMENTI E GLI ACCORPAMENTI, SE POSSIBILI, DEVONO RISPONDERE ALLE REGOLE DETTATE DALL'ORDINAMENTO.

Il cittadino, contrariamente a quanto lo spot del Ministero vorrebbe far credere, non può frazionare o accorpare a piacimento, perché il rispetto di alcune misure e parametri 'minimi' (altezze, superfici, finestre) sono il presupposto della legittimità delle opere.

La certificazione della sussistenza di tali requisiti è appannaggio (o onere) dei tecnici abilitati (quando non deve dare luogo ad appositi pareri di enti pubblici), con la conseguenza che la mera 'comunicazione edilizia' ventilata dal Ministero è una finzione, o una finta suggestione.

5. LA DISCIPLINA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E' AFFIDATA ALLE REGIONI E NON E' VERO CHE LA RISTRUTTURAZIONE NON COMPORTA IL PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI.

L'entusiastico spot, mente.

La ristrutturazione degli immobili è onerosa (e sempre di più) sotto il profilo sia dei contributi di costruzione, sia degli oneri di urbanizzazione (senza dire dell'obbligo di pagamento di svariate marche da bollo e dei non mai intesi 'diritti di segreteria').

L'immagine del portafogli che si chiude e la rassicurazione che il cittadino, in casa sua, decide e 'non paga' è solo menzogna.

6. L'ACCATASTAMENTO NON E' VERO CHE E' DIVENUTA UNA INCOMBENZA DEI COMUNI, IL SUO COMPIMENTO E' ONEROSO ED E' RIMASTO UN ATTO DI COMPETENZA TECNICA, COMPLESSO SOTTO IL PROFILO DELLE ELABORAZIONI DOCUMENTALI.

Non risponde a verità che l'accatastamento sia divenuta una incombenza erariale.

L'aggiornamento dei dati catastali e della loro rappresentazione grafica è un adempimento, costoso, che ricade sul cittadino.

Con la conseguenza che l'informazione dello spot sul punto, è falsa.

7. LA RISTRUTTURAZIONE COMPORTA IL PIU' DELLE VOLTE LA CERTIFICAZIONE DELLA AGIBILITA' DEI LOCALI E PERTANTO LA CERTIFICAZIONE DELLA REGOLARITA' EX ANTE ED EX POST DELLE OPERE, DEGLI IMPIANTI, ETC.

Lo spot evoca una realtà che non esiste.

Nessuna semplificazione è stata compiuta nella materia edilizia che consenta di diffondere un messaggio di 'libertà di azione' come quello diffuso dal Ministero, il quale, in verità, non trova riscontro in alcuna norma.

E tanto basti.

Il Paese versa, da anni, in una situazione di oggettiva crisi, che trova anche nella farraginosità del sistema normativo una delle sue ragioni.

Gli scriventi Collegi sono ben convinti che una priorità dell'azione legislativa e di governo sia quella della semplificazione normativa e procedimentale: e proprio per questo ritengono grave e intollerabile evocare, con uno spot menzognero, snellimenti e semplificazioni che non sono reali e che rischiano di far commettere ai cittadini degli illeciti.

E allora, con il presente atto, il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Lucca, Pistoia, Livorno e Siena intendono denunciare, siccome in effetti denunciano, quanto fin qui esposto, affinché Codeste Autorità ordinino la immediata sospensione della diffusione dello spot pubblicitario e, compiuti gli accertamenti del caso, ne dispongano la definitiva interruzione,

applicando, se del caso, le dovute sanzioni.

Si confida nell'accoglimento.

Pisa, 10 febbraio 2015

Avv. Giancarlo Altavilla