

Uffici venduti per abitazioni

L'estrema via dell'abusivismo

L'agenzia: "Al prossimo condono regolarizzerete tutto"

VIA MECENATE

Il palazzo della Romanina in cui si stanno vendendo per usi residenziali gli appartamenti costruiti per ufficio, con aumenti dei margini di utile



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

DANIOLE AUTIERI

«**S**EQUALCUNO viene a controllare, dovete solo dire di aver comprato un ufficio». Il tono dell'agente immobiliare è rassicurante e il ritmo quello di chi ripete con convinzione una lezione imparata a memoria. «Non preoccupatevi – prosegue – nessuno verrà a fare verifiche, e vedrete che tra qualche anno un condono rimetterà le cose a posto».

Siamo a via Petrocelli, Romanina. Alle spalle, gli studios di Cinecittà e di fronte agli occhi i terreni verdi che saranno presto edificati dal costruttore **Sergio Scarpellini**. È qui che si consuma l'ennesimo abuso del mattone perché un palaz-

zone di 60 appartamenti destinati ad uso ufficio viene commercializzato come edilizia residenziale dalla Progedil 90, una delle agenzie più forti della Capitale.

La fila è lenta, si aspetta anche un'ora, gli aspiranti compratori si danno il cambio: è rimasta una sola casa e bisogna fare presto. L'agente è istruito bene e mette subito le carte in tavola: «C'è una cosa che dovete sapere: tutti questi appartamenti sono ad uso ufficio».

Incassa l'espressione di stupore e continua: «Ma restate calmi: questo significa solo che non si può avere la residenza ma il domicilio. Ci sono gli allacci per le utenze e le case sono attrezzate come normali appartamenti». Rimangono da

fugare gli ultimi dubbi, allora rilancia: «Non preoccupatevi, non siete gli unici: l'80 per cento di queste abitazioni sono state già vendute a famiglie».

Non è tutto, perché dietro al sotterfugio si nasconde l'affare. «Se avete la partita Iva – spiega – potete risparmiare sul prezzo della casa il 20 per cen-



to deducendola dalle tasse. Ad esempio, sull'attico da 80 metri quadri che costa 360 mila euro (quello che visitiamo come un normale compratore, ndr), la detrazione arriva a 54 mila».

In realtà lo stabile fa parte di un piano di edilizia convenzionata che risale al 1999 e ha trasformato il quartiere in un alveare di palazzi, parte per uffici e parte per residenze, tirati su da una ventina di costruttori coordinati dall'Isveur, un organismo dell'Acer. Il palazzo che visitiamo fa parte di quelli destinati a uffici. Ma i veri padroni oggi sono le agenzie immobiliari, che tappezzano di annunci bar, edicole e pali della luce. Qui Progedil gioca la sua partita cercando di piazzare ai privati 60 appartamenti nati per le imprese a circa 4.500 euro a metro quadrato.

La storia di questa agenzia non inizia oggi: nel 2004 finì nello scandalo di "Coop Casa Lazio", il consorzio che truffò centinaia di persone vendendo sulla carta abitazioni mai consegnate. Negli appunti di Emilio Francesco Falco, l'uomo chiave dell'operazione, si legge di un accordo commerciale per dividersi le zone dove alla Progedil sarebbe spettato Stagni di Ostia e Ponte Galeria, per un valore di 3,5 miliardi di vecchie lire.

La società torna a far parlare di sé nel novembre 2009 e viene citata in un'interrogazione del deputato Elio Lannutti relativa a un piano di edilizia sovvenzionata per 96 alloggi da destinare ai dipendenti dello Stato impegnati nella lotta alla mafia. «Risulta all'interrogante - dichiara Lannutti - che la società costruttrice Iaco srl, tramite la Progedil 90, cominciò a vendere gli appartamenti senza riconoscere il diritto di prelazione ai poliziotti affittuari». Ma chi c'è dietro quest'agenzia divenuta in pochi anni la prediletta dei grandi costruttori romani? L'amministratore delegato è Anna Roberti, mentre tra gli azionisti figurano Marco e Giuseppe Barile, entrambi però con quote marginali. Da loro si dipana una maglia fittissima di società (Progedil 90 srl, Progedil 90 spa, Progedil Service, Progedil 90 Consulting, Progedil Case), tutti cloni della Progedil 90. La maglia si fa ra-

gnatela, le ramificazioni vanno ben oltre i prati della Romanina, e arrivano fino in Lussemburgo: è nel granducato che si ritrova la quasi totalità delle azioni di Progedil 90 (119.400 su 120.000) all'interno del fondo Calvin SA, la cassaforte anonima che nasconde il nome del vero proprietario. Chi sarà?

Alla Romanina la Progedil ha già piazzato per utilizzi residenziali l'80% di un palazzo che era autorizzato per usi commerciali

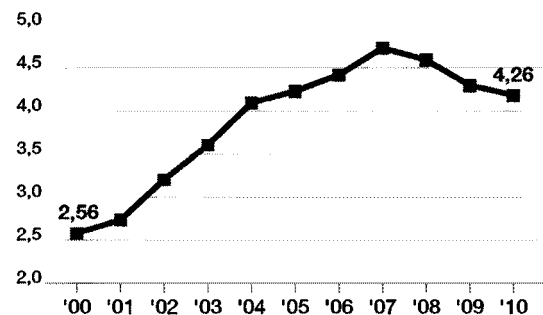
Il prezzo delle case nella periferia di Roma

In euro al metro quadro

| | |
|--------------------------------|-------|
| TALENTI | 3.650 |
| TUSCOLANA | 3.300 |
| BUFALOTTA | 3.225 |
| MAGLIANA NUOVA | 3.000 |
| SAN BASILIO | 2.800 |
| TIBURTINA PIETRALATA | 2.800 |
| SPINACETO | 2.600 |
| CENTOCELLE TOR DFE' SCHIAVI | 2.500 |
| TOR BELLA MONACA | 2.400 |
| BOCCEA MONTESPACCATO | 1.600 |

I prezzi medi delle case a Roma

In migliaia di euro al metro quadro



Fonte Ufficio Studi Gabetti

Intervista

Sandro Medici, presidente della X Circoscrizione, lancia l'allarme per la sua zona

“Spazi verdi scomparsi e servizi inefficienti”

DAL suo ufficio in piazza di Cinecittà, Sandro Medici, presidente del X Municipio, vede i prati che corrono oltre la Romanina. È lì, superate le Officine Marconi, sui terreni del costruttore Scarpellini, che sorgerà una delle nuove centralità romane, file di palazzi che arriveranno ai piedi dei Castelli. «Un milione e centomila metri cubi di cemento che grazie alla recente pronuncia di Giunta voluta dal sindaco Alemanno saranno raddoppiati, superando i 2 milioni. In tutto, le nuove costruzioni occuperanno 90 ettari di terreno e arriveranno fino quasi alle vigne del Frascati».

Questa è una delle zone dove la cementificazione ha camminato a ritmi selvaggi...

«Lo dimostra il fatto che dalla Giunta Carraro in poi sono stati approvati 6 piani di zona e costruiti oltre 2 milioni di metri cubi di palazzi. Oggi tutti gli spazi residui e i vuoti urbani sono saturi, gli spazi verdi sono praticamente scomparsi. L'unica zona rimasta libera è l'area agricola che appartiene al Comune di Frascati, e si è salvata solo perché pubblica».

A questo si aggiungono anche i problemi dell'edilizia convenzionata come per l'area intorno a via Petrocelli dove dopo dieci an-



Delibere e pronunce di comodo permettono 90 ettari di nuove costruzioni



Sandro Medici

ni ancora il piano non è completato.

«Quel piano di zona risale al '99, tutti gli edifici sono stati costruiti e anche una bellissima piscina, ma mancano ancora molti servizi che erano previsti nel progetto e dovevano essere a carico dei co-

struttori».

Quali?

«Stiamo ancora aspettando la costruzione degli impianti sportivi, come i campi da calcetto, e tutte le attrezzature legate allo sport popolare, ma la cosa più grave è la condizione della scuola di via Petrocelli. Mancano solo le cancellate e qualche finitura e la struttura sarà pronta probabilmente tra gennaio e febbraio, ma l'Ufficio regionale (ex-Provveditorato) non ha ancora previsto gli insegnanti. Il rischio è che non potrà partire».

I costruttori ricevono benefici e vantaggi quando costruiscono in edilizia convenzionata, ma a chi spetta il dovere di controllare che tutto sia fatto a regola d'arte?

«La responsabilità è del Comune, e nello specifico del Dipartimento all'Urbanistica. E invece avviene il contrario, cioè siamo noi del Municipio che dobbiamo impuntarci, segnalare la mancata realizzazione dei servizi previsti, combattere affinché i patti vengano rispettati, altrimenti nessuno ci fa caso. Purtroppo la funzione di controllo operata dall'amministrazione comunale è appassita da tempo e non viene esercitata».

(d.aut.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA