



L'abusivismo edilizio in Puglia: fotografia di uno scempio



LEGAMBIENTE

Bari, 11 aprile 2014

**Dossier a cura dell'Osservatorio nazionale ambiente e legalità di Legambiente
e di Legambiente Puglia.**

Premessa

Apriamo con una buona notizia: l'abbattimento dello scheletro di Ostuni, la struttura abusiva nella foto che campeggia sulla copertina di questo dossier, è alle porte. Dopo trent'anni, quell'ecomostro costruito sulla scogliera di Villanova, sarà finalmente tolto di mezzo.

Ma per un abuso che scompare, ancora troppi sono i manufatti che deturpano la Puglia, terra di conquista per il cemento illegale. Le magnifiche spiagge del Salento, la costa del Gargano, il "caso Torre Mileto": sono gli scorci più belli del paesaggio pugliese quelli che pagano il prezzo più alto all'appetito di affaristi, che cementificano intere fette di territorio in totale spregio delle leggi, della salvaguardia della natura, del bene pubblico. Perché costruire una villa, un albergo o un ristorante vista mare, ancorché illegale, ha un valore immobiliare altissimo. Perché quasi sempre, quella furbata non viene punita e frutta lauti guadagni. Parliamo di un fenomeno nazionale, che compromette e devasta il nostro territorio, con una perversa predilezione per le regioni del Sud, quelle che hanno il mare più bello. Come se nulla fosse, infatti, oggi si continua a costruire illegalmente e a cercare di salvare le case abusive dalle - rarissime - demolizioni. Parliamo di una realtà tanto diffusa quanto difficile da censire, rispetto alla quale i dati ufficiali, se ci sono, sono carenti e spesso palesemente contraddittori e sottostimati. Nel 2014 manca ancora una mappatura nazionale del fenomeno. Nel 2013, secondo il Cresme, in barba alla drammatica crisi economica che ha colpito duramente il settore edile, sarebbero stati costruiti 26mila nuovi immobili illegali, tra ampliamenti volumetrici e nuove costruzioni. In Puglia, nel 2012, l'abusivismo accertato sul solo demanio marittimo dalle Forze dell'ordine e dalle Capitanerie di porto sfiora il 15% del totale nazionale.

Accanto all'abusivismo dei piccoli proprietari e alla speculazione immobiliare con le carte apparentemente "in regola", non va dimenticato, c'è anche la mafia. La presenza della criminalità organizzata nel ciclo del cemento è sottolineata anche dalla Direzione nazionale antimafia nella sua relazione annuale. E' la provincia di Lecce la più esposta, quella in cui la presenza dei clan si manifesta con maggiore incisività. "Ciò è accaduto - spiega la Dna - sia per la città di Lecce sia per altre zone della provincia, che negli ultimi anni hanno visto restituiti al territorio rappresentanti storici della mafia salentina, con rinnovata capacità criminale e nuovo interesse anche ad attività in precedenza trascurate". Le cosche esprimono il loro controllo sulle strutture turistico-ricettive, ristoranti e centri commerciali, oltre a lavare i soldi del narcotraffico in comodi appartamenti e residence. L'11 aprile 2013 la Dia ha messo a segno l'ultimo colpo, in ordine di tempo, alla mafia salentina, sequestrando beni mobili e immobili per un valore di circa 700 milioni di euro riconducibili a un pregiudicato ritenuto vicino alla mafia leccese. Tra gli immobili, anche una villa di 540 metri quadrati, due locali commerciali e sette terreni. Ed è proprio nel leccese che va segnalato il lavoro della Procura della Repubblica, che ordina e fa eseguire le demolizioni conseguendo buoni risultati.

Lo sosteniamo da tempo, il miglior deterrente al nuovo abusivismo è il ripristino della legalità, quindi l'abbattimento degli immobili fuorilegge. Viceversa, ogni ipotesi di sanatoria alimenta nuovo cemento, come è successo con i tre condoni edilizi, quelli del 1985, del 1994 e del 2003. Se, per certi versi, la condanna sociale dell'abusivismo edilizio ha raggiunto una certa maturità, il ripristino della legalità attraverso la rimozione del corpo del reato - l'immobile illegale - è un principio che non ha ancora sfondato culturalmente, tanto che quando si muovono le ruspe, il fronte in difesa dei proprietari degli immobili è sempre ampio, compatto e, spesso, politicamente trasversale. Eppure, combattere questa

piaga significa, oltre che ristabilire la legge, anche ripristinare il paesaggio violato, patrimonio unico e inimitabile che, con le nostre città, i paesaggi e le spiagge liberati dal cemento selvaggio, devono diventare sinonimo di un turismo di qualità, basato sulla salvaguardia e sulla valorizzazione dell'ambiente, sulla "grande bellezza" dell'Italia. Legambiente è convinta che proprio la bellezza, la principale caratteristica che il mondo intero ci riconosce, sia la chiave, culturale, sociale ed economica, per immaginare un'altra Italia oltre la crisi.

I numeri dell'illegalità

I numeri del rapporto Ecomafia 2013 sui reati legati all'edilizia sono impietosi: la Puglia svetta al secondo posto, peggio fa solo la Campania, nella classifica del cemento illegale: tra abusivismo, appalti, cave e altre fattispecie criminali, nel 2012 le Forze dell'ordine hanno accertato 640 reati (il 10% del totale nazionale), denunciato 1.147 persone, sequestrato 384 beni. Bari è la città capoluogo con il maggior numero di reati (213), di persone denunciate (455) e di sequestri effettuati (147). Segue Foggia, con 160 infrazioni, quindi Lecce con 140.

La classifica regionale dell'illegalità nel ciclo del cemento

	Regione	Infrazioni accertate	% sul totale	Persone denunciate o arrestate	Sequestri effettuati
1	Campania =	875	13,9%	970	311
2	Puglia ↑	640	10,1%	1147	384
3	Calabria ↓	630	10%	692	166
4	Sicilia =	524	8,3%	731	275
5	Lazio =	519	8,2%	572	165
6	Toscana =	474	7,5%	622	90
7	Sardegna =	420	6,7%	983	150
8	Lombardia ↑	330	5,2%	439	37
9	Liguria ↓	285	4,5%	408	36
10	Basilicata ↑	227	3,6%	186	52
11	Trentino Alto Adige ↑	225	3,6%	121	4
12	Piemonte ↓	199	3,2%	260	15
13	Veneto ↓	190	3%	283	28
14	Emilia Romagna =	180	2,9%	232	49
15	Umbria ↑	179	2,8%	301	15
16	Abruzzo ↓	165	2,6%	201	36
17	Marche ↓	125	2%	205	38
18	Friuli Venezia Giulia ↑	87	1,4%	60	9
19	Molise ↓	32	0,5%	59	20
20	Valle d'Aosta =	4	0,1%	13	0
	Totale	6.310	100%	8485	1.880

Fonte: elaborazione Legambiente su dati forze dell'ordine, Capitanerie di porto e polizie provinciali (2012)

La classifica del cemento illegale in Puglia

	Provincia	Infrazioni accertate	% sul totale nazionale	Persone denunciate o arrestate	Sequestri effettuati
1	Bari ↑	213	3,4%	455	147
2	Foggia ↑	160	2,5%	202	73
3	Lecce ↓	140	2,2%	194	89
4	Taranto ↑	86	1,4%	114	40
5	Brindisi ↓	39	0,6%	180	32
6	Barletta Andria Trani =	2	0%	2	3
	Totale	640	10,1%	1.147	384

Fonte: elaborazione Legambiente su dati forze dell'ordine, Capitanerie di porto e polizie provinciali (2012)

La costa "abusiva"

E' sempre la Sicilia a guidare la classifica nazionale del mattone illegale nelle aree demaniali, con 476 illeciti, 725 persone denunciate e 286 sequestri effettuati nel corso del 2012. Al secondo posto si colloca, come lo scorso anno, la Campania, dove si riscontra, però, il maggior numero di sequestri, mentre sale sul "podio" la Sardegna, che scala due posizioni rispetto al 2011 e si segnala anche per essere la regione con il maggior numero di persone denunciate, ben 988.

La Puglia è quarta, con 420 infrazioni, il 14,7% del totale nazionale, 906 tra persone denunciate o arrestate, 276 sequestri. A fare la parte del leone sono le coste del Salento e del Gargano, lidi di forte richiamo turistico e, purtroppo, di massiccia speculazione edilizia.

L'abusivismo edilizio sul demanio marittimo – la classifica regionale

		Infrazioni accertate	% sul totale	Persone denunciate e arrestate	Sequestri effettuati
1	Sicilia =	476	16,6%	725	286
2	Campania =	449	15,7%	736	330
3	Sardegna ↑	425	14,8%	988	155
4	Puglia ↓	420	14,7%	906	276
5	Calabria ↓	329	11,5%	360	113
6	Toscana =	153	5,3%	191	60
7	Liguria =	140	4,9%	162	29
8	Lazio =	132	4,6%	152	72
9	Emilia Romagna =	108	3,8%	110	69
10	Marche ↑	72	2,5%	83	39
11	Friuli Venezia Giulia ↑	54	1,9%	64	10
12	Abruzzo ↓	31	1,1%	57	16
13	Molise ↑	29	1%	30	12
14	Veneto ↓	26	0,9%	26	10
15	Basilicata =	20	0,7%	25	14
	Totale	2.864	100%	4.615	1.491

Fonte: elaborazione Legambiente su dati forze dell'ordine e Capitanerie di porto (2012)

Una vicenda eclatante è quella di **Palagiano**, in provincia di Taranto. Qui, in un'area a vincolo paesaggistico, sopravvive un complesso turistico dichiarato abusivo con sentenza definitiva già nel lontano 1989. E' la struttura nota come Pino di Lenne, dal nome della località alla foce del fiume Lenne, che ha visto e vede il locale circolo di Legambiente protagonista di una interminabile battaglia, anche nelle sedi legali. Nonostante l'ordine di demolizione contenuto nella sentenza della Corte di Cassazione e il rigetto di ogni tentativo di salvare le opere ricorrendo alla giustizia amministrativa (l'ultima sentenza è quella del Consiglio di Stato del 2013 e rigetta il ricorso contro l'acquisizione al patrimonio pubblico del manufatto), il Comune – legittimo proprietario dell'abuso - non è mai intervenuto e nemmeno si è mai costituito in giudizio. Un caso di impunità e di inerzia della pubblica amministrazione come ce ne sono tanti, se non fosse che quell'immobile viene tranquillamente utilizzato dai vecchi titolari per organizzare feste e concerti diffusamente pubblicizzati su internet. Tanto che, quando alla fine del 2013 il Comune ha finalmente deciso di fare un sopralluogo per delimitare l'area, alcune persone coinvolte nella gestione illecita di quel posto, ne hanno fisicamente impedito l'accesso. Da quel giorno, nessun ulteriore passo da parte del sindaco, per contro un esposto alla procura della Repubblica di Taranto da parte del circolo di Legambiente che chiede per l'ennesima volta che si imponga a tutti i soggetti coinvolti il rispetto della legge.

Il Salento. Tra le operazioni in provincia di Lecce, ricordiamo quella condotta a Carmiano, dove gli uomini del Corpo forestale dello Stato nei primi mesi dello scorso anno hanno sequestrato il cantiere di un impianto a biogas. Erano già stati fatti grandi sbancamenti di terreno ed erano state gettate le fondamenta per dei silos, ma dalla documentazione acquisita è emerso che i lavori in corso erano difformi da quanto autorizzato e i responsabili sono stati deferiti all'Autorità giudiziaria. Nel Comune di Gallipoli, in un'area sottoposta a vincolo idrogeologico all'interno del Parco Regionale Naturale "Isola di S. Andrea-Litorale di Punta Pizzo", al fine di realizzare un parcheggio a servizio dei lidi, sono stati effettuati lavori in assenza di qualsiasi autorizzazione. Il lavoro del NOE di Lecce nel 2013, condotto con l'operazione Coast to coast, si è particolarmente concentrato sul fenomeno delle strutture a carattere stagionale realizzate su aree demaniali per esigenze turistiche e di balneazione, realizzate senza permessi o con autorizzazioni scadute. L'area sottoposta a controllo è stata estesa ai territori dei comuni di Lecce, Otranto, Castro, Gallipoli, Porto Cesareo, dove sono stati eseguiti numerosi interventi di sequestro, tra cui 5 vaste aree demaniali in concessione, interi complessi edilizi, stabilimenti balneari, locali da ballo e il deferimento all'autorità giudiziaria di 15 persone, tra cui 10 legali rappresentanti di altrettante società operanti nel settore edilizio, turistico-ricreativo.

E la storia si ripete, all'apertura della stagione estiva, ogni anno, puntuali arrivano i sigilli a nuove e vecchie strutture abusive in spiaggia: lidi, bar, terrazzamenti, tutto costruito in totale libertà, senza la minima autorizzazione. Ma non sono solo gli stabilimenti balneari a finire nelle maglie dei controlli antiabusivismo: nell'estate del 2012 la Guardia di finanza a Ugento ha scoperto una mega villa abusiva di circa 750 metri quadrati, con tanto di piscina da 230 e campi da tennis su una superficie di 800 metri quadrati, che avrebbe dovuto essere un deposito di attrezzi agricoli. Ancora a Porto Cesareo, l'estate scorsa, i carabinieri della stazione locale hanno messo sotto sequestro due appartamenti in costruzione e un muro di oltre 70

metri, che i proprietari stavano realizzando senza la minima autorizzazione su un terreno a destinazione agricola.

E poi ci sono le grandi speculazioni che da qualche tempo teniamo d'occhio con Mare Monstrum. Il residence Punta Grossa, in contrada Serricelle, a Porto Cesareo, sequestrato nel 2011, dal gennaio del 2013 è al centro di un processo che vede oltre 100 persone imputate, tra imprenditori, progettisti, ex amministratori locali, funzionari comunali e regionali, con le accuse di falso, lottizzazione abusiva e violazione delle leggi tributarie. La società immobiliare, che stava realizzando un villaggio turistico da 50 milioni di euro, non aveva ottenuto i permessi necessari, tra cui le autorizzazioni ambientali, per un intervento che avrebbe causato profonde trasformazioni delle aree.

Nel gennaio del 2013 l'intervento della Guardia di finanza che, su disposizione della procura di Lecce, ha messo i sigilli a 53 appartamenti all'interno del Chiusurella Village, in località Torre Lapillo, ancora una volta nel comune di Porto Cesareo. Da alcuni accertamenti fiscali nei confronti della società titolare del complesso turistico, si è scoperto che sotto le false spoglie di un centro commerciale si nascondevano in realtà alloggi turistici.

Il Gargano. L'abusivismo, come abbiamo accennato, non risparmia la provincia di Foggia, dove l'area più colpita è quella garganica, per la considerevole presenza di attività ricettive legata alla naturale inclinazione turistica. Lo scorso anno il Corpo Forestale dello Stato e la polizia municipale di Manfredonia hanno smascherato un intricato sistema dedito alla realizzazione di complessi residenziali a scopo turistico che trasforma terreni a destinazione agricola in aree residenziali con villette estive in un territorio già violentato da incoscienti industrializzazioni. C'è poi la controversa vicenda di Piana di Calenella, dove dovrebbe sorgere un villaggio turistico nuovo di zecca. Un luogo di pregio paesaggistico affacciato sul mare, sfuggito fino a oggi all'aggressione del cemento, dove si trovano ben due siti archeologici. Ma che non è riuscito a sfuggire alla nuova pianificazione del Comune di Vico del Gargano, che ci vuole realizzare appunto un villaggio da 300 posti letto. Per giustificare la scelta, il Piano urbanistico generale parla di «aree inedificate da destinare ad insediamenti di nuovo impianto con prevalente destinazione produttiva a bassa densità turistico-ricettiva-commerciale». L'amministrazione comunale sostiene che la lottizzazione è prevista «nel rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali» e che l'obiettivo è «il rilancio e la riqualificazione di un'offerta turistica di alta qualità architettonica ed ambientale, di servizi pubblici e privati».

Torre Mileto nella top 5 di Mare Monstrum. C'è anche un ecomostro pugliese nella "sporca cinquina" di Legambiente: è il paese abusivo sull'istmo di Lesina, a Torre Mileto. Stiamo parlando dei cinque ecomostri al top del dossier annuale Mare monstrum, quelli che per Legambiente dovrebbero essere abbattuti in via preferenziale. E che invece sono ancora lì, a distanza di decenni, nonostante tutto, immobili che in virtù della loro storia, del loro impatto sul territorio e della loro forza simbolica, rappresentano bene ciò che deve essere finalmente cancellato dalle coste italiane. Sono: gli scheletri di Pizzo Sella a Palermo, l'albergo non finito sulla scogliera di Alimuri a Vico Equense, le ville nell'area archeologica di Capo Colonna a Crotone, gli scheletri ancora presenti sulla collina di Quarto Caldo nel Parco nazionale del Circeo e, appunto, il villaggio abusivo di Torre Mileto.

Siamo in provincia di Foggia, dove a partire dagli anni '70, è sorta una cittadella fatta da migliaia di villini appoggiati sulla striscia di sabbia che divide il mare dal lago di Lesina. Case senza fondamenta, ma a pochi metri dal bagnasciuga. Un insediamento la cui toponomastica è stata suggerita dalla fantasia e segnata con il pennarello su cartelli improvvisati, senza rete fognaria e senza allacci. Una vergogna collettiva che Legambiente denuncia da decenni e su cui non ha intenzione di abbassare la voce. Una vicenda che ancora oggi, nonostante le parole e le promesse spese, non è ancora stata risolta. E questo nonostante molte di quelle case stiano letteralmente marcendo e non abbiano alcun valore di mercato, tanto che gli stessi eredi spesso non le ritengono un bene irrinunciabile. Così, ogni estate, le case di Torre Mileto tornano a ripopolarsi di vacanzieri abusivi. Nonostante le promesse e gli impegni assunti dalla regione Puglia e dopo due conferenze di servizi con il Comune di Lesina. Nel 2009 la Regione, nell'ambito del Piano d'intervento di recupero territoriale (Pirt), aveva approvato una delibera per l'abbattimento di una parte di queste costruzioni, circa 800. Siamo alle porte dell'estate 2014 e a Torre Mileto non è ancora successo niente. Legambiente torna a chiedere che si onorino gli impegni presi e si abbatta le case di Torre Mileto, per ripristinare la legalità e restituire finalmente al territorio del Gargano e ai cittadini un lembo di costa bellissimo.

Gli abbattuti. A fronte di tanto nuovo e vecchio abusivismo, sono poche le demolizioni di cui abbiamo traccia. Tra queste, ricordiamo: a novembre del 2013 una villetta abusiva in località **Torre Lapillo**, a Porto Cesareo (Le), pochi mesi prima, a maggio, un immobile non finito di due piani, per 470 metri cubi di volumetria, in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico a **Torre Suda**, la frazione marina del comune di Racale (Le); lo scheletro di **Maruggio** (Ta) nel giugno del 2011, il famoso gigante di **Punta Perotti**, sul lungomare di Bari, nel 2006.

In questa sede va sicuramente segnalato l'attività della procura di Lecce, che oltre Torre Suda, ha ottenuto **l'autodemolizione da parte degli stessi proprietari di circa 200 abusi, tra ville, piscine e altre strutture lungo la costa salentina.**

Nel 2012 la Regione ha approvato la legge n.15, "Norme in materia di funzioni regionali di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio", con la quale ha stanziato 150.000 euro da destinare al Fondo regionale di rotazione per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi. Hanno finora avuto accesso ai finanziamenti: il comune di Ostuni e la procura di Lecce per demolire quattro immobili a Porto Cesareo. Accanto a questo, la collaborazione tra la Regione e l'autorità giudiziaria, a cominciare da quella Leccese, per arrivare a Foggia, Brindisi e Taranto. Un primo passo nella giusta direzione, che necessita però di maggiore incisività, a cominciare della indispensabile collaborazione da parte dei Comuni.

Il buco nero delle mancate demolizioni e i condoni dimenticati

Accanto alle promesse di sanatoria, il nuovo cemento illegale può contare su un altro “incentivo” micidiale: la quasi matematica certezza che l’immobile abusivo non verrà abbattuto. Le ordinanze di demolizione effettivamente eseguite, anche quando sono previste da sentenze della magistratura diventate definitive, sono l’eccezione, non la regola. Come dimostra la tabella, il rapporto tra ordinanze ed esecuzioni in Italia è bassissimo: le demolizioni superano di poco il 10%. Il dato pugliese è ancora più sconcertante, poco sopra il 5%. Su scala comunale, **la media a Lecce (8,3%) e Foggia (7,9%) è più vicina al dato nazionale, mentre fanalino di cosa è Brindisi con lo 0,9%.**

Ordinanze di demolizione e abbattimenti nei Comuni capoluogo di provincia d’Italia (2000-2011)

	Ordinanze	Demolizioni	Rapporto tra ordinanze ed esecuzioni
Italia	46.760	4.956	10,6%
Puglia*	3.557	187	5.25%

Nota: si tratta di ordinanze e demolizioni disposte dalla Pubblica amministrazione in 72 comuni)

Fonte: Elaborazione Legambiente su dati dei Comuni capoluogo di provincia

* manca il dato del Comune di Taranto

Altra situazione anomala, che concorre a rafforzare l’idea che avere costruito una casa illegale in fondo non è così rilevante, riguarda i condoni dimenticati, ossia tutte quelle pratiche di condono edilizio giacenti negli uffici tecnici dei Comuni italiani in attesa di essere esaminate. Si riferiscono, non solo l’ultimo condono, quello del 2003, ma anche quello del 1994 e, addirittura, a quello del 1985. In molti casi non si è nemmeno valutata la loro ammissibilità, così un impressionante numero di case abusive sopravvive grazie all’etichetta di “condonabile”. Una situazione molto grave, a cui gli enti locali inadempienti devono essere obbligati a mettere mano, avviando l’esame preliminare delle richieste che consente di fare una scrematura importante, eliminando subito le pratiche inammissibili. Devono dunque: 1) eliminare le domande con documentazione incompleta (che per la legge del 1994 doveva essere prodotta entro tre mesi di tempo); 2) eliminare tutte le pratiche di nuove costruzioni in aree vincolate (condono 2003); 3) eliminare tutte le pratiche relative a opere non residenziali (condono 2003). Fatti questi passaggi, in breve tempo si riduce la mole di richieste da esaminare.

L’inerzia dei Comuni – in alcun modo sanzionata – su questo fronte non è ammissibile se si vuole incidere in modo significativo sul tema dell’abusivismo (consentire che il vecchio abusivismo la faccia franca significa incentivare la realizzazione di nuovo abusivismo) e delle mancate demolizioni. I Comuni spesso, giudicato congruo l’ammontare delle oblazioni, danno l’ok all’ammissione al condono senza alcuna verifica materiale dell’abuso. Va ricordato che il versamento dell’oblazione non estingue in alcun modo il reato.

Nella tabella che segue, relativa ai soli capoluoghi di provincia (72 su 104 intervistati), appare chiaro il divario tra il numero di domande presentate e quelle sottoposte a valutazione, sia essa con esito positivo o negativo: sommando i tre condoni (1983, 1994 e 2003) nei capoluoghi di provincia italiani sono state depositate 2.040.544 domande di sanatoria. Di queste, il 41,3% risulta ancora oggi inevaso.

Leggermente meno grave la situazione pugliese dove, se Lecce con il 39,77% risulta in linea con il dato nazionale, Brindisi ha un 33% di pratiche in sospeso, Bari solo l'11,21%, Foggia, dai dati forniti, risulterebbe addirittura in regola.

Lo stato delle pratiche di condono edilizio nei Comuni capoluogo di provincia in Italia

Condono edilizio 1985 – 1994 - 2003	Richieste	Ammesse	Respinte	In attesa di valutazione
	2.040.544	1.168.588	27.859	844.097 (41,37%)

Fonte: Elaborazione Legambiente su dati dei Comuni capoluogo di provincia (2011)

Lo stato delle pratiche di condono edilizio nei Comuni capoluogo della Puglia

	Richieste	Ammesse	Respinte	In attesa di valutazione
Bari	33.377	21.312	8321	3.744 (11,21%)
Brindisi	11.340	7.173	424	3.743 (33%)
Foggia	10.522	10.111	411	--
Lecce	19.606	10.615	1.192	7.799 (39,77%)

Fonte: Elaborazione Legambiente su dati dei Comuni capoluogo di provincia (2011)

* manca il dato del Comune di Taranto

Le “case fantasma”

In attesa che le domande di sanatoria giacenti vengano esaminate, molti immobili restano nella disponibilità dei loro proprietari in virtù di un' anomala classificazione, quella di case “sanabili”, per il solo fatto che è stata presentata la richiesta di condono, indifferentemente dal fatto che sia accoglibile o meno. In questo modo, sono proposte sul mercato immobiliare per essere affittate, o addirittura vendute, case che potrebbero invece essere destinate all'abbattimento. E' quanto rischia di accadere anche su un altro “fronte”, quello delle cosiddette “case fantasma”, di cui ogni tanto si torna a parlare, ma che rappresentano un vero e proprio irrisolto dilemma.

Nel 2010 l'allora governo Berlusconi inserì nella Finanziaria bis una norma sull'emersione degli immobili sconosciuti al catasto, incaricando l'Agenzia del territorio di censire il patrimonio edilizio “fantasma”. **Una mole di oltre 1.200.000 immobili, di cui 101.373 solo in Puglia (10.492 solo nella provincia di Bari, 7.415 in quella di Foggia)**, per un valore stimato di 60 milioni di euro.

Il governo Monti, a marzo del 2012, ha dato alla stampa cifre significative circa le somme che tutte queste proprietà immobiliari porteranno nelle casse pubbliche: tra Stato e Comuni dovrebbero entrare oltre 500 milioni di euro. Fatta la stima degli introiti, come spesso accade, è iniziato un balletto di cifre, di distinguo e precisazioni. L'ultima valutazione dell'Agenzia delle entrate, pubblicata a ottobre del 2013, parla di

769mila immobili con una rendita catastale definitiva e di 492mila a cui è stata attribuita una rendita presunta. Secondo i calcoli, porterebbero al fisco circa 589 milioni di euro, di cui circa 444 milioni di euro ai fini Imu, 137 milioni di euro ai fini delle imposte sui redditi e circa 7,5 milioni di euro ai fini dell'imposta di registro sui canoni di locazione.

Ma il punto è un altro: dentro quel patrimonio immobiliare ci sono anche tutte le case abusive. Quindi illegali e non tassabili, tutt'al più da abbattere. Il governo ha stabilito che gli accertamenti di conformità urbanistica toccano ai Comuni entro tempi stabiliti. Un auspicio, più che un richiamo alle responsabilità, che rischia di restare lettera morta. L'attività di verifica, infatti, in larga parte è ancora in corso oppure non è stata nemmeno avviata, mentre le cartelle esattoriali sono già partite.

Quella sull'emersione fiscale degli immobili non accatastati, insomma, è una legge che suscita ancora oggi più di una perplessità. Poche spiegazioni per un censimento che è stato presentato come un provvedimento di natura sostanzialmente tributaria. Simile a un mini condono, la legge ha consentito la regolarizzazione fiscale degli edifici non accatastati con forti sconti sugli arretrati: a quanti sono emersi spontaneamente, le multe per mancati pagamenti sono state ridotte di un terzo. Ma come si può pensare che si paghino le tasse su immobili che dovranno essere confiscati e demoliti? Evidentemente non si può. A meno che tutte le case autodenunciate non vengano considerate d'ora in poi oltre che fiscalmente in regola, anche conformi dal punto di vista urbanistico, ipotesi che sembra francamente azzardata.



“Abbatti l’abuso”. La campagna nazionale di Legambiente contro l’edilizia illegale

Le demolizioni sono il migliore deterrente contro il nuovo abusivismo. E’ questo il punto di partenza da cui si è sviluppata la campagna Abbatti l’abuso a cui hanno già aderito Il Consiglio nazionale dei Geologi, il Consiglio nazionale degli Architetti, il Consiglio nazionale dei Geometri, Libera e Avviso Pubblico.

Una campagna che Legambiente ha lanciato con un duplice obiettivo: favorire la demolizione degli immobili abusivi, affrontando alla radice i problemi che finora l’hanno impedito, vigilare e denunciare ogni tentativo di colpo di spugna, ogni iniziativa che punti, in modo più o meno dichiarato, a fermare l’azione delle Procure e dei Comuni che lavorano per riaffermare la legalità. A prima vista può sembrare un’iniziativa impopolare, come dimostrano le manifestazioni di protesta che accompagnano quasi sempre le (poche) demolizioni. Ma ci sono situazioni in cui demolire diventa socialmente accettabile, anzi. Pensiamo a quando l’abusivismo finisce sul banco degli imputati perché causa tragedie legate al dissesto del suolo o perché devasta gli angoli più belli del Paese. Oppure a quando assume la forma e la sostanza della villa del boss o dello scheletro di cemento armato piantato in riva al mare “di tutti”. Sono tre, allora, le parole d’ordine che vanno rilanciate con forza:

- a) Fare rispettare le leggi, perché le regole della convivenza, il rispetto per ciò che è pubblico, sono principi che vanno riaffermati se si vuole davvero provare a riscattare le sorti economiche, etiche e sociali del nostro Paese. Reprimere il reato di abusivismo edilizio è un passo indispensabile per evitare nuove colate di cemento fuori controllo e scongiurare nuovi condoni.
- b) Liberare il paesaggio, naturale o urbanizzato che sia, dalla piaga del brutto, dalle speculazioni della criminalità o di chi semplicemente pensa di poter deturpare un patrimonio comune a proprio piacimento e interesse. Eliminare manufatti illegali significa aggiungere valore al principale prodotto turistico che abbiamo: la bellezza del nostro Paese.
- c) Mettere in sicurezza il territorio e la popolazione che lo abita: quando l’Italia frana e i corsi d’acqua esondano, ormai con drammatica puntualità, danni e vittime, la questione del “costruito dove non si doveva” torna alla ribalta. E sono tutti d’accordo, politici, media, cittadini sul fatto che una casa non vale la vita di una persona. Poi, passata la tragedia, ecco che tutto torna come prima e ci si dimentica che costruire nel letto di un fiume, sopra o sotto una collina a rischio, è pericoloso.

E’ necessario, allora, denunciare le omissioni e l’inerzia delle Istituzioni, allargare il fronte dell’antiabusivismo, ma soprattutto sostenere chi demolisce, quella manciata di sindaci e uomini dello Stato che fanno il proprio dovere nell’isolamento generale, se non sotto la minaccia della criminalità. Occorre moltiplicare le esperienze positive e impegnarsi a trovare soluzioni per le situazioni più difficili, come quelle dell’abusivismo edilizio consolidato. Ecco perché Legambiente ha deciso di dare vita a una campagna nazionale che mette al centro la demolizione delle case illegali. Per restituire al Paese i luoghi violati, eliminando manufatti che molto spesso sono rimasti delle incompiute, alberghi e villaggi turistici illegali a picco sul mare, villette che hanno cancellato le spiagge più belle. Sono otto le iniziative specifiche previste per rilanciare il tema della lotta al cemento illegale: un riconoscimento nazionale ai sindaci demolitori; il censimento degli abbattimenti; un manuale per i cittadini che vogliono attivarsi in difesa del proprio territorio; modifiche legislative in materia di antiabusivismo; blitz e campagne mediatiche; monitoraggio della questione delle “case fantasma” e iniziative per promuovere la chiusura delle sanatorie edilizie ancora aperte. www.legambiente.it/abbattilabusu