



NON C'E' DUBBIO,
LA SANATORIA
CONTENUTA NELLA
FINANZIARIA
PONE TEMI DIVERSI
ANCHE IN
RAPPORTO
ALL'AMBIENTE

CONDONO EDILIZIO, UN TEMA CHE (ANCORA UNA VOLTA) DIVIDE NORD E SUD ITALIA

Dir male del condono non è difficile. Ancora una volta, per far cassa, ma non soltanto, come vedremo, Governo e Parlamento vi ricorrono nel campo edilizio. Non siamo esperti, nè tecnici in grado di valutazioni specifiche, ma ne ragioniamo come può fare un cittadino attento alla vita civile e politica.

Condonare, "perdonare" (eticamente parlando) chi ha violato norme danneggiando a volte in modo grave l'ambiente, ripugna alla sensibilità media. Chi ha sbagliato, paghi, ma come? Demolendo, cioè ripristinando la realtà manomessa? Aggiungendo quanto la legge impone in vari modi? Certo. Ma tra il dire e il fare, più che un mare c'è un oceano come insegna la storia dei condoni edilizi. E non soltanto.

Ricordiamo qui i ripetuti condoni fiscali e previdenziali degli scorsi decenni, ma anche in tempi recenti quelli relativi agli immigrati clandestini. Dunque, gli italiani conoscono i rimedi che Governo e Parlamento hanno proposto a tutta una serie di situazioni illegali prodotte dai cittadini.

Le irregolarità in campo edilizio vedono ancora una volta l'Italia divisa tra un nord e un centro in cui le dimensioni del fenomeno



La foto mostra alcuni edifici realizzati negli anni scorsi sul litorale di Bari ed entrati nell'occhio del ciclone per una polemica riguardante la tutela dell'ambiente e il mancato controllo sulle concessioni

Le irregolarità in campo edilizio vedono ancora una volta l'Italia divisa tra un nord e un centro in cui le dimensioni del fenomeno sono relativamente contenute e un sud (isole comprese) in cui sono diventate macroscopiche. Tutti sanno che esistono città in cui abusivi non sono singoli edifici un po' qua e un po' là ma interi quartieri, a volte in riva al mare (pensiamo al litorale di Bari, ma non soltanto...).

MOLTI PROBLEMI
SONO FRUTTO
DI EQUIVOCI
NELL'INTERPRETAZIONE
DELLE NORME
URBANISTICHE NON
SEMPRE CHIARE
E PRECISE

sono relativamente contenute e un sud (isole comprese) in cui sono diventate macroscopiche. Tutti sanno che esistono città in cui abusivi non sono singoli edifici un po' qua e un po' là ma interi quartieri, a volte in riva al mare (pensiamo al litorale di Bari, ma non soltanto...).

Doverano i sindaci, le Giunte, i Consigli comunali, i vigili urbani, i carabinieri, i poliziotti, i magistrati quando le costruzioni - non da un giorno all'altro - crescevano: prima la posa del cantiere, poi lo scavo delle fondamenta, poi, il primo e via via gli altri piani degli edifici? Perché non sono intervenuti per bloccare con tempestive ordinanze le evidenti irregolarità? E come non hanno impedito la vendita dei singoli alloggi (con o senza i notai?) e l'occupazione da parte degli inquilini o dei proprietari? E prima ancora, perché non hanno controllato gli irregolari (provvisori!) allacciamenti ai servizi indispensabili ai fini dell'abitabilità sia pure non regolare?

Gli interrogativi potrebbero ovviamente continuare.

Sappiamo che sovente a motivare, se non a giustificare, la somma infinita di illegalità, hanno concorso strumenti urbanistici incerti nelle indicazioni, a volte contraddittori (il prima e il poi di varianti promesse, avviate nella loro complessa procedura, ma non completate per un'infinita serie di motivazioni politiche e burocratiche). Nell'andirivieni di sindaci, Giunte e maggioranze, sovente, i lavori sono stati avviati, proseguiti e completati... E che dire del cosiddetto silenzio-assenso, strumento giuridico utilizzato per tutta una serie di comportamenti sfociati nell'abuso? La

IL VINCOLO PREVEDE L'ULTIMAZIONE

- Nel decreto che fissa le norme sul condono edilizio è fatto specifico cenno alla necessità che l'opera sia ultimata almeno al rustico e con copertura completa. Per le opere interne, invece, il concetto di ultimazione si identifica con il "completamento funzionale", in sostanza con le opere che consentano di vivere nell'immobile.

"NO" ALLE TETTOIE CHIUSE

- Pare ormai assodato come le tettoie chiuse debbano essere considerate escluse dai benefici del condono: se realizzate entro il 31 marzo 2003 le opere perimetrali che trasformano il manufatto in un locale "chiuso con un diverso grado di funzionalità" non potranno rientrare nelle regole di sanatoria allegate alla legge Finanziaria.



IL PROBLEMA DELL'ACQUIRENTE

- Chi ha acquistato l'immobile da terzi può non essere in grado di effettuare dichiarazioni plausibili. In questo caso potrà presentare domanda di sanatoria allegando dichiarazioni altrui (ad esempio di un tecnico, pur se la regola deve essere ancora spiegata) che l'amministrazione pubblica dovrà comunque valutare.

LA FINITURA A CIVILE

- Per stabilire quando un immobile abitativo sia ultimato, può venire in aiuto il concetto definito dalla prassi che è quella di considerare sufficienti gli impianti civili e il pavimento in cemento con solaio, infissi e tamponature. Questo è il criterio che dovrebbe essere seguito nel determinare l'accesso al condono edilizio varato con decreto.

NEL MEZZOGIORNO
L'ABUSIVISMO
E' UNA PIAGA
CHE VEDE
COINVOLTE IN
PRIMO PIANO LE
ORGANIZZAZIONI
MALAVITOSE

storia dell'abusivismo è nota, complessa e complicata con interventi non occasionali della malavita organizzata, un contropotere che in molte regioni del centro-sud ha contribuito al dissesto, sarebbe meglio dire disastro urbanistico-edilizio.

I poteri pubblici hanno la loro cospicua fetta di responsabilità in tutto ciò per i continuati e mancati controlli oltre che per l'incapacità dimostrata nel reprimere e nel riportare in pristino stato la realtà violata. Quando si assiste, col concorso della Tv, alla demolizione di un edi-

ficio abusivo (pensiamo ai casi filmati di recente nella valle dei templi ad Agrigento) è naturale per il cittadino medio tirare un sospiro di sol-

Nel Paese le problematiche relative al condono sono assolutamente diverse: come paragonare una mansarda allo scempio di Agrigento e di molti litorali meridionali?

lievo: finalmente, la legge fa il suo corso. Ma sono atti che rappresentano l'eccezione. La regola è un'altra: i quartieri abusivi, i litorali violati restano come sono. Una do-

manda semplice: chi ha la forza politica di ordinare la demolizione di un quartiere abusivo? Le forze politiche (destra, sinistra e centro) e quelle sociali (sindacali e no, comitati degli inquilini ecc.) dei luoghi interessati prendono posizione nei Consigli comunali, nelle assemblee popolari, sui cantieri, accanto agli edifici abusivi. Scene conosciute. L'ordinanza di demolizione avviene naturalmente dopo un percorso giuridico (Tar, Tribunale ecc.) tortuoso e lungo che alla fine prevede la messa a dispo-

NEL CENTRO-NORD
IL FENOMENO E'
MENO COMPLESSO,
POICHE'
I CONTROLLI
SONO SEVERI
E SEMPRE
ATTENTI

sizione (come nella concreta esecuzione degli sfratti) sia della necessaria forza pubblica sia dei potenti mezzi tecnici e meccanici. E negli interstizi procedurali non mancano le richieste e le possibilità defatiganti delle sospensioni fino al blocco dei provvedimenti.

E se l'abuso è piccolo (sia per il volume realizzato, sia per la qualità riguardando gli interni di un edificio esistente) entrano in gioco, oltre alla dimensione, altri elementi. La situazione interessa per lo più l'abusivismo nelle aree del centro-nord dove il controllo delle pubbliche istituzioni e quello sociale (il vicino di casa, il comitato di quartiere ecc.) sono stati attuati ed efficaci impedendo l'ingigantirsi del fenomeno.

Ma nella sensibilità diffusa si tende a generalizzare. E dunque, al solo sentir parlare di condono edilizio la reazione è quella dell'indignazione.

Il bagno ricavato in un volume residuale, il box nell'angolo dell'orto, il portico trasformato in veranda, la legnaia della casa in collina, la mansardina nel sottotetto della villetta sono a volte la conse-



guenza della miopia di Amministrazioni comunali che hanno mantenuto regolamenti edilizi allegati ai Piani regolatori troppo rigidi. La Regione cui è passata la competenza, in verità, ha rimediato con norme meno assurde.

Sindaci, assessori e tecnici comunali (a questi ultimi le competenze sono aumentate in materia) possono fare molto per impedire il piccolo abusivismo senza

dovere sempre e soltanto dire di sì al cittadino che presenta la domanda di modificare un immobile. E soprattutto senza violare la legge. La tempestività nel rispondere, l'opera intelligente di persuasione degli amministratori e dei tecnici circa ciò che si può o non si può fare possono instaurare un rapporto diverso col cittadino.

Le argomentazioni qui fatte possono convincere o meno sull'opportunità (maledetta?) di un nuovo condono edilizio. Ci interessa che inducano almeno alla riflessione su un problema oltremodo complesso tenuto conto anche che, con motivazioni diverse e sovente discutibili, sindaci di città e presidenti ed assessori regionali hanno già detto di volere ostacolare.

Fuori da ogni moralismo: nella oramai lunga transizione politica (ha preso il via nel 1992) si continua a parlare di riforme indispensabili per il risanamento dell'Italia, ma quelle finora timidamente avviate lasciano capire che di tempo, purtroppo, ce ne vorrà ancora molto.

Angelo Franceschetti

IL CONDONO EDILIZIO IN TRE PUNTI

NUOVE COSTRUZIONI - L'emendamento contenuto nella Finanziaria introduce il limite di tremila metri cubi applicabile alla sanatoria per le nuove costruzioni realizzate in modo interamente abusivo.

APPARTAMENTI - Il condono edilizio applicabile agli appartamenti costruiti con criteri irregolari prevede un limite massimo "sanabile" pari a 750 metri cubi per ogni singola domanda presentata.

BENI CULTURALI - Il provvedimento in questo caso pone le amministrazioni pubbliche il limite di 120 giorni per rispondere sulla cessione dei beni culturali, dopo scatta il principio del silenzio-assenso.