

## L'INCHIESTA

Secondo Legambiente dal 2004 solo il 19,6% degli edifici colpiti da ordinanza è stato distrutto. E così gli illeciti continuano: nel 2017 censiti oltre 17 mila nuovi casi di costruzioni fuori legge

# Nell'Italia dei tre condoni una casa su 5 è abusiva. E i Comuni non abbattano

MARIA ROSA TOMASELLO  
ROMA

Nel Paese dei tre condoni, se si esclude l'adulterio, l'abusivismo edilizio sembra il peccato più facile da perdonare.

Nell'agosto di un anno fa il procuratore aggiunto di Catania Ignazio Fonzo ricevette una lettera. «Lei è cattivo e spregevole, ha fatto piangere tante famiglie», c'era scritto. La sua colpa: aver fatto rispettare la legge, ordinando le demolizioni degli edifici illegali quando era pm ad Agrigento. Fu aperta un'indagine, ma in quelle minacce era contenuta una sgradevole verità: abbattere un edificio illegale è una scelta impopolare nel Paese in cui una villetta a pochi metri dal mare non si nega a nessuno, tanto che dal 2004 a oggi è stato demolito solo il 19,6% delle 71.450 costruzioni colpite da ordinanza. Nella sua caccia agli alibi, intanto, la politica è passata dal vecchio concetto di «abusivismo di necessità» riferito alle case tirate su con due soldi per dare alloggio alla famiglia, a quello di «abusivismo d'indispensabilità», espressione

**Gli immobili illegali sono concentrati sulle coste e al Sud (47,3% del totale)**



Nel decreto per Genova è stato inserito un articolo per definire a Ischia le istanze di condono per gli immobili distrutti o danneggiati dal terremoto nel 2017 e non sanati nel 1985, 1994, 2003.

comiata di recente dall'assessore al Territorio della Regione Sicilia, Salvatore Cordaro.

Abbattere non porta consenso. È per questo che solo una sparuta pattuglia di sindaci lo fa. Così, contando sulla tacita accettazione sociale, il fenomeno raccontato da Legambiente nel rapporto 2018 «Abbatti l'abusivo», rallenta ma non scompare. Un caso per tutti: nel febbraio scorso a Punta Scifo, Crotona, poco distante dall'area archeologica di Capo Colonna, è stato sequestrato «un villaggio turistico travestito da agriturismo, con 79 bungalow, un gigantesca piscina e nessuna traccia delle attività agricole previste dal piano regolatore». Imprenditori e amministratori pubblici sono finiti sotto inchiesta.

Nel 2017 il Cresme ha censito nuovi 17.050 abusi, il 16% rispetto al totale del costruito. Un fenomeno di dimensioni enormi, che non si arresta. Dal 2005 al 2017 infatti, l'illegalità ha continuato a dilagare, portando dall'11,9% al 19,4% la percentuale di immobili abusivi nel no-

## 90 giorni

Il record delle trascrizioni nei registri comunali degli immobili abusivi non abbattuti (l'acquisizione avviene se il proprietario non rispetta l'ordinanza di demolizione entro 90 giorni) è della Sicilia: 16%

stro Paese, uno su cinque, concentrati soprattutto sulle coste e soprattutto al Sud, dove si trova il 47,3% degli edifici illegali: milioni di metri cubi che hanno sfregiato le aree più belle del Paese, con in testa la Campania, dove sono abusivi 50,6 edifici su 100. Uno su due.

### L'isola dell'abusivismo

È emblematico il caso di Ischia dove il decreto del governo su Genova rende ora possibile la sanatoria degli edifici colpiti dal terremoto in un'isola che conta 27 mila pratiche di condono e 600 case gravate da ordinanza di abbattimento. «Nella capitale nazionale dell'abusivismo è un precedente pericolosissimo - avverte Stefano Ciafani, presiden-

te di Legambiente - perché si tratta di un territorio fortemente sismico e a elevato rischio idrogeologico. Significa mettere un pericolo le persone che andranno a vivere in case, ricostruite coi soldi dei contribuenti in aree a rischio, che coi condoni successivi non sarebbero state mai sanate». La Campania del resto è disseminata di casi esemplari: fra Torre del Greco e Massa Lubrense, nel Golfo di Napoli, gli immobili con sentenza di abbattimento sono 3353.

A volte alla demolizione si tenta addirittura di sostituire il recupero. È accaduto a Castellabate, perla turistica in provincia di Salerno: qui l'Hotel Castellabate, confiscato nel 1992 al clan Nuvoletta, «un ecomostro che deturpa uno dei luoghi più belli della Campania», è stato oggetto di un protocollo d'intesa sottoscritto da Comune, Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Soprintendenza.

I casi limite abbondano anche in Sicilia: a Termini Imerese le ordinanze sono 850, molte risalenti addirittura all'inizio de-

gli Anni Novanta. In provincia di Agrigento su 36 mila istanze di condono, quasi diecimila sono riferite al solo Comune di Palma di Montechiaro: 12 a famiglia. Media analoga a Licata, dove le case illegali sono 17 mila. Qui la lotta agli abusi è costata un anno fa la poltrona al sindaco Angelo Cambiano, sfiduciato dal Consiglio comunale dopo il via

**La proposta di LeU: «Gli abbattimenti siano competenza dei prefetti»**

alle demolizioni lungo la costa. Comuni difficili. Dove, come in buona parte del Sud, il problema della mancanza di alloggi popolari e degli sfratti è una ferita che alimenta il fenomeno.

A Palermo, nel quartiere Zen, dove fino a qualche anno fa la mafia forniva gas ed elettricità alle famiglie, adesso, come ha rivelato un'inchiesta della procura, la soluzione è stata la rea-

## I numeri degli illeciti nell'edilizia

Nel 2015, secondo l'Istat, l'abusivismo riguardava **6,7%** degli immobili al Nord

**18,9%** al Centro

**47,3%** al Sud

La Campania detiene il record degli immobili abusivi

**50,6%**

seguita da Calabria

**46,6%**

e Molise con il

**45,8%**

Dal 2005 al 2017 la percentuale degli immobili abusivi a livello nazionale è salita

**dall'11,9% al 19,4%**

Il fenomeno riguarda principalmente i comuni costieri, con una media di **247,5 ordinanze di demolizione** rispetto alle **23,3 dei comuni dell'entroterra**

**NUOVI ABUSI EDILIZI NEL 2017**  
(dati Cresme)

**17.050**

**16%**

sul totale del costruito

lizzazione di mini-appartamenti abusivi dentro i porticati dei palazzoni popolari. Sul fronte turistico e residenziale, invece, in Puglia meriterebbe una visita il villaggio di Lesina, con le sue 2800 villette illegali costruite su una lingua di sabbia che separa il mare dal lago.

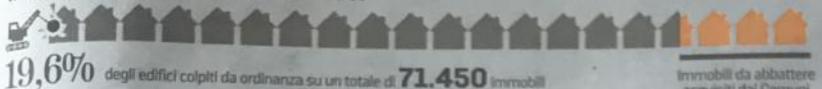
Se a impedire nuovi scempi si è faticosamente provato grazie alle leggi per la tutela del territorio, cancellare decenni di costruzioni selvagge resta una missione impossibile. Dal 2004 è stato abbattuto solo il 19,6% degli edifici colpiti da ordinanza, e ancora una volta con la Campania maglia nera: solo il 3% di esecuzioni, nonostante il record nazionale di ordinanze di abbattimento (il 23%). A questo va aggiunto un dato, che riguarda l'acquisizione nel patrimonio comunale degli immobili abusivi non abbattuti: sono il 3,2%, un percentuale risibile.

### Montagna di carte bollate

Impressionante è anche la mole di pratiche di condono edilizio inevaso, che riguardano i tre

## L'INCHIESTA

## IMMOBILI ABBATTUTI DAL 2004 A OGGI



La regione più virtuosa è il Friuli Venezia Giulia, con il 65,1% degli abbattimenti

La regione meno virtuosa è la Campania, con il 3%

delle esecuzioni anche se detiene il record delle ordinanze di abbattimento: il 23% del totale nazionale

Nel 2016 (dati Sogee) risultavano inavese 5.392.716

pratiche di condono edilizio, circa 1/3 del totale, richieste che riguardano i tre condoni che si sono susseguiti in Italia nel 2003, 1994, 1985

Nel 2011 inoltre un censimento dell'Agenzia

di scoprire oltre 1.200.000 immobili fantasma, costruiti ma mai accatastati, tra edifici pubblici, capannoni industriali, case e intere palazzine.

Il record delle trascrizioni nei registri comunali degli immobili abusivi non abbattuti (l'acquisizione avviene se il proprietario non rispetta l'ordinanza di demolizione entro 90 giorni) è della Sicilia 16%

## CICLO ILLEGALE DEL CEMENTO

Il 46,2% dei reati si concentra nelle quattro regioni a tradizionale presenza mafiosa, ossia Campania, Sicilia, Puglia e Calabria

Il numero maggiore di infrazioni

Campania 702 il 10% del totale

Calabria 478 reati

Puglia 418

Lazio 347

Nel 2017 3.908 infrazioni

Una media di 10,7 ogni 24 ore

4.977 persone denunciate

48 arrestate

1.178 sequestri

La provincia di Avellino è la "capitale" del mattone selvaggio 248 infrazioni

Fonte: Legambiente, dossier "Abbatti l'abusivo" 2018 (indagine condotta su 1.804 Comuni)

## 5,3 milioni

Nel 2016 (dati Sogee) risultavano inavese 5.392.716 pratiche di condono edilizio, cioè un terzo del totale, richieste che riguardano i 3 condoni che si sono susseguiti in Italia nel 1985, 1994, 2003

condoni (1985, 1994 e 2003): oltre 5 milioni su un totale di 15 milioni. «La prima conseguenza di questo ritardo è il mancato introito che i Comuni avrebbero utilizzato per opere di urbanizzazione e servizi, stimato di 21,7 miliardi di euro, equivalenti a 1,4 punti di Pil», spiega Sandro Simoncini, ingegnere, docente a contratto di Urbanistica e Legislazione ambientale all'Università La Sapienza di Roma e amministratore delegato di Sogee, società specializzata in regolarizzazioni urbanistico-catastrali. La causa di questo enorme arretrato, spiega, è soprattutto la fatica dei Comuni a evadere le pratiche: «Gli uffici tecnici sono invasi da richieste di permessi attuali, e riescono

appena a far fronte a quelli. A Roma, per esempio, se si fa richiesta di procedura d'urgenza, viene lavorata in due anni. In altri Comuni magari servono 8-10 mesi: solo per prendere un pre-stampato e compilarlo». Le vecchie richieste restano così al palo, con un pericoloso effetto boomerang: «Non avere il censimento dell'edificazione "spontanea" penalizza le scelte dell'amministrazione che deve pianificare i servizi. Cioè: se io costruisco abusivamente un palazzo con cento abitazioni, in quella zona saranno necessari cento posti auto in strada, e gli altri residenti non li troveranno perché sono stati pianificati».

Per favorire le demolizioni Rossella Muroli, ex presidente di Legambiente e ora parlamentare di LeU, ha presentato una proposta di legge che recepisce le richieste avanzate dall'associazione ambientalista, con «tre modifiche strategiche» alla normativa attuale: «La competenza sulle demolizioni passa dai sindaci, più condizionabili, ai prefetti; per evitare di inciampare

sulla prescrizione mette alla base della demolizione la sentenza che accerta il reato, anziché quella di condanna del reo, e contro i ricorsi pretestuosi lo stop alle ruspe può arrivare solo da un tribunale».

«Contro l'abusivismo, fino all'abbattimento, e contro ogni forma di condono», si dichiara Luigi Pingitore, segretario generale dell'Istituto nazionale di Urbanistica: «Rivendichiamo una azione pubblica corretta, ovvero il primato del piano urbanistico come possibilità per dare diritti a tutti. Dall'altra parte dobbiamo affrontare la situazione che è sotto i nostri occhi, una fascia grigia di urbanistica informale che deve essere rigenerata». È proprio su questo, sottolinea, che agiva il programma Casa Italia, poi ridimensionato dal nuovo governo, come pure il bando per le periferie, altro progetto finito al centro dello scontro tra Anci e Palazzo Chigi. E mentre il dibattito va avanti, le betoniere illegali continuano indisturbate a girare. —

Il primo cittadino premiato in Sicilia

“Le ruspe per ridare il mare alla città”

Il procuratore capo di Torre Annunziata

“Sindaci passivi Demolire non paga”

## INTERVISTA 1

Abbiamo iniziato a maggio, con 15 immobili abusivi, credo che la prossima primavera ci saranno altre demolizioni. Non ci fermeremo: la nostra costa è meravigliosa, ma devastata dall'illegalità». Pino Virga, 49 anni, avvocato e sindaco di Altavilla Milicia, 8300 abitanti in provincia di Palermo, è uno dei vincitori del premio «Ambiente e Legalità» 2018 di Legambiente. Sindaco, lei abbatte in un contesto difficile...

«Altavilla viene da due scioglimenti per infiltrazioni mafiose, il primo negli anni Novanta, il secondo nel 2014, seguito da una gestione commissariale di 2 anni. Per me è importante affermare che una amministrazione deve agire nella legalità. Demolire le case abusive porta sviluppo economico: credo che sulla nostra costa nasceranno attività commerciali, dog beach, un parcheggio dove c'era una casa confiscata alla mafia. Quante sono le case illegali sul suo territorio?»

«Oltre un centinaio, soprattutto sulla costa. La zona dove i nostri genitori andavano a fare i bagni era interdetta nonostante fosse demanio pubblico. Avevano messo un cippo che indicava una proprietà privata, le fogne scaricavano in mare».

Come ha reagito la gente?

«La parte sana, la più numerosa, ha condiviso. Altri, anche esponenti politici, hanno manifestato solidarietà ai proprietari. Minacce? Insulti, niente di preoccupante».

Quali sono le difficoltà?

«Gli interventi costano. E se in teoria i costi sono a carico dei proprietari, la legislazione è monca: dovrebbe intervenire la Regione, che non ha fatto nulla. Abbiamo usato i soldi del Comune, noleggiato i mezzi meccanici e liberato noi gli immobili noi, risparmiando».

Esiste l'abuso di necessità?

«No, certo. Uno degli componenti dell'amministrazione sciolta per mafia in dialoghi intercettati spiegava come manipolare con photoshop le fotografie per avere il nulla osta della Sovrintendenza. È un fenomeno favorito da continui condoni o aspettativa di condoni. Da avvocato le dico che quando si comincia a parlare di condono si comincia a costruire ancora di più in maniera abusiva». M.R.T.

## INTERVISTA 2

Nel territorio della procura di Torre Annunziata, un'area complessa che comprende 22 Comuni per 500mila abitanti, inclusi costiera sorrentina e Vesuvio, con 800 iscrizioni per illeciti ogni anno e davanti a «Comuni fortemente inadempienti» il procuratore capo Alessandro Pennasilico ha deciso di «metterci la faccia». Ha creato una sezione specializzata in demolizioni (mille le ingiunzioni ad abbattere dall'ottobre 2016 al marzo 2018) e ha stabilito priorità.

Procuratore, perché demolire è così difficile?

«Il Comune, ente che deve acquisire gli immobili o abbattere, solitamente è passivo. Di fronte a questo, l'intervento della procura è in qualche modo anomalo. Sollecita sindaci a procedere, e se la demolizione non la fanno loro la facciamo noi: ma per i fondi dobbiamo poi rivolgerci ai Comuni. Facendo sentire la nostra presenza, a volte arriviamo alle auto-demolizioni: in un anno e mezzo ne abbiamo avute 70. Ma le demolizioni sono una piccola percentuale, e rischia in certi casi di creare ingiustizie perché se un pezzetto di ciò che è abusivo viene demolito, il resto rimane in piedi».

Perché i Comuni non prendono l'iniziativa?

«È un fenomeno così diffuso che paga di più far finta di niente che intervenire. È un problema culturale, come se ci fosse tolleranza da parte dell'opinione pubblica».

Qual è il ruolo della criminalità organizzata?

«Non parlerei di un business negli illeciti edilizi. Questo non significa che ci sia abusivismo di necessità. È un fenomeno amplissimo, che riguarda tutte le categorie sociali. Siamo di fronte a norme complicate, poco efficaci dal punto di vista penale perché si tratta di contravvenzioni, percorsi amministrativi lunghi e complicati. Occorrerebbe semplificazione e massima attenzione».

Come giudica lo strumento del condono?

«È una decisione politica. Ma da sempre quando c'è prospettiva di condono, tanti si avviano verso l'illecito. Fa pensare: in prospettiva ce ne sarà un'altro. È estremamente diseducativo». M.R.T.