

LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – BLOG

RIFLESSIONI, INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE SULLA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE NAZIONALE E INTERNAZIONALE



L'ABUSIVISMO EDILIZIO. ANALIZZARE IL PASSATO PER MIGLIORARE IL FUTURO

Nel presente articolo si andrà ad analizzare per punti uno dei maggiori problemi che ha da sempre caratterizzato la nostra società: l'abusivismo edilizio.

- **Cos'è e quando nasce**

Per abusivismo edilizio si intende “l’edificazione fuori dal piano e priva di autorizzazione pubblica. [...] È abusivo chi realizza per necessità la propria abitazione su di un suolo non destinato all’edificazione dal Piano urbanistico. [...] È abusivo chi fraziona catastalmente porzioni di terreno agricolo e vende i lotti agli aspiranti auto costruttori. [...] È abusivo chi si insinua in questo contesto di bisogni reali per massimizzare rendita e profitto [...]” (A. FILPA, M. TALIA, *Fondamenti di governo del territorio. Dal piano di tradizione alle nuove pratiche urbanistiche*, Carocci editore, Roma 2015) .

Questo processo del tutto illegale nasce successivamente alla Seconda Guerra Mondiale, negli anni '50 circa, quando parte della popolazione migra in città alla ricerca di un lavoro stabile (soprattutto nel settore dell’edilizia in seguito al boom economico). Non avendo un’abitazione in cui risiedere, la maggior parte delle persone comincia ad erigere delle “baracche” nelle zone periferiche; nel caso di Roma, questo accade soprattutto nei pressi di siti archeologici (è celebre il caso dell’Acquedotto Felice, utilizzato come parete portante per queste neo-abitazioni).

Da una situazione di necessità nata in un contesto difficile e particolare, il fenomeno dell’abusivismo edilizio è proseguito fino ai giorni nostri con i cosiddetti “palazzinari” che continuano a cementificare il territorio per un interesse economico personale (speculazione edilizia), devastando spesso larghe porzioni di territorio (così come è accaduto sulla costa laziale,

introducendo il cosiddetto “consumo di suolo”). A Roma, in particolare, molti quartieri sono sorti abusivamente e poi condonati.

- **I principali provvedimenti: il condono edilizio, la sanzione e la sanatoria**

Il primo provvedimento, dato il celere fenomeno di urbanizzazione illegale, fu il condono edilizio (promosso con la legge 28 febbraio 1985, n. 47), ovvero una sorta di autodenuncia da parte del proprietario di un bene edilizio abusivo, che gli consentisse di non abbattere la propria abitazione, pagando una multa per regolarizzarla.

Nei casi di abuso edilizio, attualmente, si hanno due possibilità: la sanzione o la sanatoria (per approfondimenti si veda il Dpr 380/2001, il Testo Unico sull’Edilizia). La sanzione (si prevede una multa e poi il successivo abbattimento dell’edificio) si applica nel caso in cui un edificio sia stato costruito senza autorizzazione e non sia conforme al piano. La sanatoria, invece, è possibile nel caso in cui la costruzione rispetti le norme previste dal piano regolatore, ma essendo stata eretta senza autorizzazione, il proprietario è comunque soggetto ad una multa.

- **Alcuni esempi: dalla necessità alle situazioni di criminalità organizzata**

Ci sono diversi casi di abusivismo edilizio. Basti pensare che a Roma ci sono interi quartieri – in particolar modo nel settore Est – nati da questo fenomeno e tutt’oggi esistenti, come i quartieri Giardinetti – Tor Vergata, Alessandrino, Torre Angela, Torre Maura, ecc. Chiaramente la qualità estetica degli edifici è inferiore a quella di altre zone urbane e nel tempo tali quartieri si sono affermati soprattutto perché ospitanti una fetta di popolazione disagiata e con meno disponibilità economica. Il sorgere di questi centri abitati ha ovviamente avuto delle ripercussioni sul paesaggio, andando a modificare soprattutto la configurazione naturalistica, sottraendo inoltre porzioni di territorio considerevoli all’Agro Romano.

Ma non si è sempre costruito per necessità. Spesso, al giorno d’oggi, l’abusivismo edilizio è legato ad organizzazioni di tipo mafioso/criminale, che non fanno di certo caso agli aspetti paesaggistici. È questo il caso degli ecomostri, cioè edifici considerati incompatibili con il paesaggio circostante, sia per l’impatto visivo sia per questioni ambientali.

Ne è un esempio l'ecomostro di Alimuri, oppure quello di Pizzo Sella (si veda la mostra "Conoscere per tutelare. Viaggio alla scoperta della salvaguardia culturale e paesaggistica": <https://www.artsteps.com/embed/5fb4f4be0d5f9d5825415750/560/315>) o ancora gli scheletri di quello che sarebbe dovuto diventare un residence nella Valle dei Casali a Roma (per saperne di più: <https://latpc.altervista.org/villa-york-limponente-rudere-dimenticato-nella-valle-dei-casali/>).

Altra situazione simile alle precedenti è quella di Punta Perotti, un complesso edilizio edificato sul lungomare Sud di Bari e poi fortunatamente abbattuto nel 2006. Si ricorda che spesso sono le associazioni locali, insieme ad altre più comuni come Legambiente, a denunciare situazioni come quelle nominate sopra, e a combattere per la salvaguardia del patrimonio paesaggistico. Ciò a dimostrare l'importanza dell'azione dei singoli cittadini riuniti per difendere il territorio.

È importante che ognuno abbia consapevolezza dei fatti per evitare danni a cose e persone. Infatti, si ricorda che spesso gli edifici sorti abusivamente sono quelli che maggiormente sono soggetti a catastrofi in seguito a fenomeni atmosferici o calamità naturali (terremoti, alluvioni, frane, ecc.) di grande intensità, proprio perché costruiti su porzioni di territorio a rischio.

Bibliografia e sitografia essenziali:

B. CASTELLANETA, *Punta Perotti, terreni confiscati a Bari. Corte di Strasburgo condanna l'Italia*, su Corrieredelmezzogiorno.corriere.it (28.06.2018):

https://corrieredelmezzogiorno.corriere.it/bari/cronaca/18_giugno_28/punta-perotti-terreni-confiscati-bari-corte-strasburgo-condanna-l-italia-c639d0d8-7ab5-11e8-a657-32b49f578d70.shtml

S. DELIPERI, *Demolizione degli abusi edilizi o acquisizione al patrimonio comunale nell'attuale quadro normativo*, relazione svolta nel Convegno nazionale *L'albergo non è una casa* di Grosseto (19.01.2008):

<https://lexambiente.it/urbanistica/184-dottrina184/3618-Urbanistica.Demolizione%20degli%20abus%20edilizi%20o%20acquisizione%20al%20patrimonio%20comunale%20nell%20E2%80%99attuale%20quad.html>

A. FILPA, M. TALIA, *Fondamenti di governo del territorio. Dal piano di tradizione alle nuove pratiche urbanistiche*, Carocci editore, Roma 2015

Greennews.info, *Abbatti l'abuso: gli orrori dell'abusivismo edilizio secondo i dati di Legambiente* (21.02.2014):

<http://www.greennews.info/comunicati-stampa/abbatti-labuso-gli-orreri-dellabusivismo-edilizio-secondo-i-dati-di-legambiente-20140221/>

La città spontanea. Abusivismo a Roma: <https://paesaggiorigenerazioneperiferie.it/abusivismo-roma/>

S. MICOCCI, *Sanatoria di un abuso edilizio: come e quando farne richiesta e importo da pagare*, su Money.it: <https://www.money.it/sanatoria-abuso-edilizio-richiesta-importo-sanzione>

M. OLIVIERI, *La metropoli “spontanea”. Il caso di Roma*, Dedalo edizioni: <http://www.portadegliacquedotti.it/opus-reticolatum/storia-dellabusivismo>

V. VITALI, *Il reato di “abusivismo edilizio”*, in *L’Abuso edilizio: inquadramento e rimedi*, Exeo edizioni, seconda edizione febbraio 2016: <https://www.exeo.it/Articoli/7938/il-reato-di-abusivismo-edilizio-.aspx>

Autore del contributo per il blog “La Tutela del Patrimonio Culturale”: ***Valentina Angela Cumbo***

Scritto in data: 10 gennaio 2021