



UN ALTRO CONDONO EDILIZIO LEGALIZZA L'ILLEGALITA' **IL TERZO CONDONO DEL GOVERNO BERLUSCONI**

Drammatici eventi degli anni passati (frane alluvioni, terremoti), **crolli di interi edifici** verificatisi nei periodi più recenti, il caso drammatico della città dell'Aquila e delle zone limitrofe, che ha visto il crollo di abitazioni, chiese e palazzi, segnali di un Paese che sembra si stia “sgretolando”, hanno portato l'attenzione sulla necessità di sicurezza delle abitazioni e degli edifici più in generale.

Oggi si parla di programmi di riqualificazione degli immobili, di responsabilità delle amministrazioni, scarso controllo sull'abusivismo causa della degradazione del nostro patrimonio comune. Un “abusivismo legalizzato”, frutto dei vari condoni, sempre più simili nei loro effetti a una sorta di “sanatoria permanente” che ha rafforzato nel tempo la convinzione.

In questi giorni si vara di un ulteriore condono edilizio, il terzo del governo Berlusconi, sei miliardi di gettito stimato per mettere in regola un milione e mezzo di immobili fantasma (abitazioni, box, capannoni e magazzini), censiti dall'Agenzia del Territorio, ma in molti casi sconosciuti a catasto e fisco, realizzate spesso senza osservare le minime regole di sicurezza strutturale. Fantasma e non dichiarati non solo per sfuggire alla tassazione, ma sostanzialmente perché costruiti in luoghi dove non era consentito edificare.

La maggior parte dei Comuni ha concluso solo parte delle domande dei condoni già effettuate che in spregio ai valori ambientali e paesaggistici, oltre che alle disposizioni della strumentazione urbanistica locale a paesaggistica, hanno ormai consolidato nel nostro territorio un patrimonio edilizio diffuso, in gran parte estraneo a norme su sicurezza e agibilità degli edifici, e continuano ad “intasare” l’attività degli enti locali. Attività e funzioni di governo dei nostri Comuni, dalla pianificazione urbanistica, alla vigilanza sull’attività edilizia, perdono senso, vengono irrise e contraddette dal continuo, scadenzato ricorso dello stato a quella “sanatoria continua” che si promuove, quasi un incentivo all’illegalità, con il ricorso e la scappatoia dei condoni edilizi.

Vetustà e stato del patrimonio

Nel corso degli ultimi decenni il nostro Paese ha conosciuto un ininterrotto periodo di espansione che ha quadruplicato lo stock abitativo delle città.

Edifici %

Prima del 1919	2.150.259	19,15
Dal 1919 al 1945	1.383.815	12,33
Dal 1946 al 1961	1.659.829	14,78
Dal 1962 al 1971	1.967.957	17,53
Dal 1972 al 1981	1.983.206	17,67
Dal 1982 al 1991	1.290.502	11,50
Dopo il 1991	791.027	7,05

Epoca di costruzione.

Dai dati del Censimento Istat del 2001, il 31,5% degli edifici presenti nel nostro Paese risultavano costruiti prima del 1945, il 15% tra il 1946 e il 1961.

OTTIMO 2.874.837 25,61

BUONO	5.816.339	51,81
MEDIOCRE	2.277.478	20,29
PESSIMO	257.941	20,30

Stato di conservazione.

Di questi il 22,59% presentano uno stato di conservazione mediocre o pessimo.

TOTALE 11.226.595 100,00

Aggiornando il numero delle abitazioni con il dato delle circa 300.000 costruite ogni anno negli ultimi dieci anni, aumenta il peso percentuale di quelle costruite in tempi più recenti sul totale delle abitazioni, ma sussistono comunque nel nostro Paese 3,5 milioni di edifici, (6,6 milioni di abitazioni) costruiti prima del 1945 e 1,6 milione di edifici (4,3 milioni di abitazioni) costruiti tra il 1946 e il 1961, per un totale di 5,2 milioni di edifici (11 milioni di abitazioni) che presentano un invecchiamento di 50 anni.

Il 36% del patrimonio edilizio presenta un invecchiamento di quasi 50 anni; la parte rimanente è stata costruita nell'ultimo cinquantennio secondo processi spesso spontanei non legati a logiche di pianificazione urbanistica. Negli anni '60 si è sviluppata la maggiore fase espansiva delle città, che in meno di un ventennio hanno quasi raddoppiato le proprie dimensioni: questo boom edilizio è stato caratterizzato da imponenti fenomeni di abusivismo. Gli anni '80 si sono caratterizzati per un arresto, dopo molti anni, di tale sviluppo urbano, in particolare nelle grandi città che avevano registrato negli anni '60 le fasi di consumo di suolo e incremento insediativo più rilevanti. In questi anni però, pur non prevalendo l'estensione dell'area edificata ed urbanizzata si sono avviati imponenti processi di trasformazioni urbane che hanno portato

ad enormi cambiamenti dello stock edilizio esistente soggetto ad rilevanti operazioni di trasformazione, rinnovo, riuso, spesso al di fuori di ogni controllo e senza rispetto delle normative vigenti in materia ed interessando spesso parti fondamentali degli edifici anche dal punto di vista strutturale.

Oggi ci troviamo di fronte ad un patrimonio abitativo in parte risalente ad epoche molto antiche, in parte recente ma sviluppato spesso spontaneamente o in modo inadeguato, mai oggetto d'interventi di manutenzione sistematica e programmata e che spesso presenta necessità di interventi di recupero complessivi o legati alla singola unità abitativa, e comunque di verifiche e controlli.

L'abusivismo

Da stime recenti di 300.000 alloggi costruiti ogni anno il 17% risulta abusivo.

La legge 47/85 aveva stabilito il condono per gli abusi realizzati sino al 31 ottobre 1983, la Legge finanziaria del 1995 per quelli realizzati fino al 31 dicembre 1993; l'ultimo condono sana le opere ultimate entro il 31 marzo 2003. he, prima o poi, tutto è sanabile, anche gli abusi a venire.

Oltre mezzo secolo di abusivismo edilizio è stato già condonato progressivamente per prevenirne dell'altro. I dati più recenti ci dicono che dal 31 dicembre 1993 (ultima data utile per l'ammissione di immobili al condono) ad oggi sono state realizzate oltre 200.000 nuove abitazioni abusive. Altre 230.000 case erano sorte nel giro di appena due anni (1983/1984) come conseguenza del primo condono. Si può notare un andamento crescente di tre distinti picchi produttivi coincidenti con i tre diversi condoni edilizi: • • tra il 1983 ed il 1984 si registrano 737mila nuovi edifici ed un'attività di ristrutturazione che interessa 113mila strutture (850mila edifici tra nuovi e ristrutturati-ampliati), di questi 225mila sono edifici abusivi • • l'edilizia

abusiva sale dal 15,8% nel 1982 al 25,3% nel 1983 per arrivare al 28,7% nel 1984 · · analogo trend caratterizza tra il secondo (1994-1995) e terzo (2003-2004) condono, sebbene con picchi meno elevati a causa della forte espansione del mercato immobiliare. Quel che è certo è che questi picchi terminano con una sanatoria (Cresme).

Dall'analisi delle richieste di sanatoria presentate ai Comuni nel 2003, il maggior numero di domande si concentra nel Nord (47% del totale del 2004), mentre i dati relativi a sequestri e infrazioni registrate dalle Forze dell'ordine confermano che il fenomeno dell'abusivismo più preoccupante dilaga al Sud. Nel Centro-Nord prevale un abusivismo più "leggero", prevalentemente di trasformazione (ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie), mentre al Sud si concentra un abusivismo pesante da costruzione.

Lo stato del patrimonio edilizio

I drammatici eventi conseguenti a eventi calamitosi (alluvioni, frane, terremoti), i crolli di interi edifici, causati da carenze statico-funzionali degli immobili, impongono urgenti misure finalizzate ad appurare lo stato del patrimonio immobiliare al fine di prevedere misure di messa in sicurezza.

Frane e smottamenti

Nel periodo 2004-2005 i principali eventi alluvionali hanno coinvolto 400mila persone, le risorse economiche necessarie al ripristino sono state oltre 900 milioni di euro; negli ultimi 10 anni la spesa per il ripristino delle aree colpite dai principali eventi alluvionali è stata di oltre 10 miliardi di euro (Annuario dei dati ambientali Apat 2005-2006). Il 7,1% della superficie nazionale è interessata da dissesto idrogeologico, i Comuni considerati ad elevato rischio di alluvioni e

frane sono il 70% del totale (Ministero dell'Ambiente). Estrazione illegale di inerti, agricoltura intensiva, abusivismo contribuiscono in maniera determinante a sconvolgere l'assetto del territorio.

Il caso dell'Aquila

Il sisma ha causato crolli di case e palazzi, nuove e vecchie costruzioni.

E' evidente che quegli edifici erano costruiti in modo da non sostenere una scossa neanche particolarmente violenta, forte ma non fortissima. E' necessario costruire edifici che possano sopportare tali sollecitazioni e intervenire sulla messa in sicurezza degli edifici esistenti, soprattutto quelli più vecchi. Questo tradizionalmente non viene fatto in Italia.

Sicurezza degli edifici

La crescita di crolli "spontanei", apparentemente inspiegabili, ha reso evidente che la vulnerabilità statica del nostro patrimonio edilizio ha raggiunto un livello tale da poter produrre danni all'incolumità di persone e cose, intollerabili in una società civile. Anche nella nostra Costituzione il concetto di "sicurezza" è considerato come uno di quelli fondamentali. Come spesso in casi di crolli, terremoti, inondazioni, frane, l'attenzione è massima subito dopo l'evento, ma va rapidamente calando nel tempo, sino a riproporsi in occasione di nuovi eventi. Ciò in quanto la rovina, totale o parziale, di un fabbricato mette in crisi quella sicurezza psicologica e di protezione che da sempre l'uomo ha associato al bene "casa". D'altra parte il ripetersi di dissesti, alluvioni, crolli nel nostro paese non è evidentemente un fatto casuale, ma pare sia da inquadrarsi in una generale sottovalutazione della componente tecnica nella programmazione territoriale ed urbanistica, troppo spesso

subalterna a decisioni politiche prive delle necessarie verifiche di compatibilità tecnica.

Un programma di riqualificazione e di messa in sicurezza dovrebbe articolarsi in tre possibili linee di azione: manutenzione interna delle abitazioni attraverso la messa in sicurezza degli impianti, anche a seguito di norme subentrate successivamente alla realizzazione dell'immobile; manutenzione dell'intero edificio attraverso la messa in sicurezza statico-funzionale con particolare attenzione agli immobili siti in località soggette a possibili eventi calamitosi (sismici, alluvionali, franosi); riqualificazione urbanistico - edilizia di quartieri segnati da diffuso degrado i quali, oltre che ad un rinnovo dei caratteri edilizi e ad un incremento di funzionalità del contesto urbano, possono anche, attraverso nuova progettazione di servizi, aree verdi e opere infrastrutturali, valorizzando l'inserimento del progetto con il contesto geomorfologico, paesaggistico e storico, trovare una maggiore definizione partecipando al "disegno" complessivo della città.