

## Rassegna del 25/09/2017

### SCENARIO EDILIZIA

25/09/17	L'Economia del Corriere della Sera	4 I soldi ci sono Perché non li spendono? Ripresa fragile - Grandi opere ferme	Salvia Lorenzo	1
25/09/17	L'Economia del Corriere della Sera	4 L'analisi - Senza le infrastrutture sarà una ripresa zoppa	Fubini Federico	3
25/09/17	L'Economia del Corriere della Sera	4 «Niente paura, sarà l'anno della svolta»	L. Sal.	4
25/09/17	L'Economia del Corriere della Sera	5 «Nuove regole? Soltanto teoria E non pagano»	Trovato Isidoro	5
25/09/17	L'Economia del Corriere della Sera	55 Nuovi modelli: l'edilizia nell'era digitale	Millucci Barbara	6
25/09/17	Repubblica Affari&Finanza	1 Dai condoni dimenticati un tesoretto da 20 miliardi - Condoni, 20 miliardi nel cassetto	Rizzo Sergio	7

**GRANDI OPERE**  
**I SOLDI CI SONO**  
**PERCHÉ**  
**NON LI SPENDONO?**  
**RIPRESA FRAGILE**

di **Fubini, Salvia e Trovato**

4

# GRANDI OPERE FERME

Cento miliardi per i prossimi quindici anni: gli stanziamenti ci sono ma i cantieri non ripartono. È il paradosso dell'uscita dalla Grande Crisi. Con le ultime norme il sistema ha cambiato faccia, ma piovono ricorsi e si naviga nell'incertezza

di **Lorenzo Salvia**

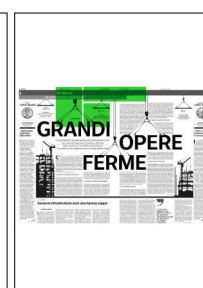
**C'**è un pezzo che manca nella ripresa italiana. Ed è un pezzo importante perché, nella storia vicina e lontana del nostro Paese, è sempre stato capace di far girare da solo il vento dell'economia. Stavolta no. Stavolta il settore delle costruzioni è in controtendenza. Quest'anno il Pil, il prodotto interno lordo, dovrebbe far segnare una crescita dell'1,5%. Ma se abbassiamo la lente di ingrandimento sul quel pezzo mancante della ripresa ecco che torna il segno meno. L'ultima rilevazione è arrivata pochi giorni fa dall'Istat: a luglio la produzione nel settore delle costruzioni ha registrato un calo dello 0,4%.

Controtendenza, appunto. Ma perché?

## Le risorse che (non) mancano

Per una volta non sono i soldi a mancare. Dopo la picchiata che ha segnato la fase più nera della recessione e la stagione dell'austerità, fatta di tagli alla spesa e stretta sui vincoli del patto di bilancio, la curva degli investimenti pubblici è tornata a salire in modo stabile. Con le ultime due manovre, i fondi messi a disposizione per i

prossimi 15 anni e destinati a investimenti pubblici in infrastrutture materiali arrivano a 100 miliardi di euro. Un mese e mezzo fa il Cipe, il Comitato interministeriale per la programmazione economica, ha finalmente approvato il contratto di programma dell'Anas: per il periodo 2016/2020 ci sono investimenti per 29,5 miliardi di euro. Una maxi dote ben superiore per volume alla prossima legge di Bilancio, anche se spalmata su più anni. E di investimenti ce ne sono stati anche altri, come quelli per le ferrovie, oppure per la messa in sicurezza del territorio contro il dissesto idrogeologico, e ancora il piano per le periferie, il piano per la sicurezza delle scuole. Non sempre si tratta di soldi freschi, a volte si riciclano vecchi fondi non spesi. La sostanza, però, non cambia.



## Le accuse al codice degli appalti

La benzina c'è, ma la macchina non è ancora capace di scaricare a terra tutta la sua potenza. Lo dimostra il numero delle ore lavorate nel settore delle costruzioni. L'anno scorso sono state poco meno di 272 milioni. Nel 2013, non un secolo fa, superavamo ancora quota 300 milioni. E rispetto al 2008, quando la Grande Crisi già c'era ma non avevamo ancora capito quanto grande fosse, il crollo è addirittura del 49%. Ma se la benzina c'è perché il motore non gira ancora come dovrebbe?

I costruttori, da tempo, puntano il dito contro il nuovo codice degli appalti. La riforma è entrata in vigore ormai da un anno e mezzo. Ha eliminato, come criterio per l'assegnazione delle gare, la regola del massimo ribasso che spesso apriva la strada a costose varianti in corso d'opera che facevano schizzare i prezzi reali in un secondo momento. E l'ha sostituito con un altro criterio, quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, dove vengono valutati sia i costi sia gli aspetti tecnici. Per questo gli appalti non possono più essere affidati sulla base dei cosiddetti progetti definitivi, quelli che servono per ottenere i permessi a costruire. Ma solo sulla base dei cosiddetti progetti esecutivi, molto più avanzati, perché entrano nei dettagli. Qual è stato l'impatto? All'inizio un certo «choc da innovazione» c'è stato.

Nel primo mese di applicazione delle nuove regole, il maggio del 2016, l'Ance (l'Associazione nazionale dei costruttori) lamentava un crollo del valore dei bandi di gara pubblicati del 75%

rispetto a un anno prima. È vero che l'attuazione del codice, come accade sempre per le riforme in Italia, è stata particolarmente tormentata. Le correzioni sono state diverse, l'ultimo aggiustamento è di quattro mesi fa. Mentre sulle 60 linee guida affidate all'Autorità anticorruzione solo 15 sono state pubblicate. Ma lo choc da innovazione sembra ormai superato. Nel primo semestre 2017 il valore dei bandi è salito del 15% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Ma una cosa è pubblicare i bandi, un'altra aprire i cantieri. C'è un altro nodo, infatti.

## I ricorsi delle imprese

A volte il problema sta a valle, con i ricorsi delle imprese che non hanno vinto l'appalto e che finiscono per bloccare l'intera procedura. Il fenomeno sta raggiungendo livelli preoccupanti. L'80% degli importi che riguardano le gare bandite dall'Anas tra il 2016 e il 2017 è bloccato proprio dai ricorsi. In tutto sono 3,7 miliardi di lavori fermi. Il caso più importante è la nuova autostrada tra

Roma e Latina, con quasi 2,7 miliardi di opere bloccate. Ma c'è anche la variante del doppio ricorso incrociato: la linea ferroviaria ad alta velocità tra Napoli e Bari prevede un investimento totale da 6,2 miliardi di euro. A marzo sono stati aggiudicati i primi due lotti, da 397 e da 312 milioni. Due i grandi raggruppamenti di imprese in corsa. Chi ha perso il primo lotto ha presentato ricorso contro il vincitore del primo e viceversa. Con il risultato che ancora adesso è tutto fermo. A volte, poi, lo stop arriva ancora prima.

## I cassetti vuoti nei Comuni

È il caso del piano nazionale contro il dissesto idrogeologico. Un finanziamento di quasi 10 miliardi spalmato su otto anni, un totale di 9.397 opere previste. Quelle già progettate, però, si fermano appena all'8%. «Abbiamo un ritardo clamoroso, che non ci fa dormire la notte», ha ammesso Erasmo D'Angelis, coordinatore della struttura costituita da Palazzo Chigi. Il punto è che i cassetti dei Comuni, ma anche dei provveditorati alle opere pubbliche e delle società di ingegneria, sono vuoti. Dopo anni di crollo degli investimenti, abbiamo quasi perso l'abitudine a progettare. Con un guaio in più.

## La fuga dei commissari

È sempre più difficile trovare persone disposte a far parte delle commissioni che assegnano i lavori. Al ministero delle Infrastrutture sono arrivate segnalazioni da tutta Italia. Ma il caso più clamoroso è quello del Comune di Roma, dove il direttore generale Franco Giampaolletti ha sottolineato la «frequente rinuncia alla nomina, adducendo motivazioni che spesso sconfinano nell'arbitrario». Il risultato è ancora una volta il blocco di opere che potrebbero partire, perché i soldi ci sono e i bandi pure.

Nella Capitale sono ancora fermi alcuni lavori legati al Giubileo, che nel frattempo è ampiamente finito, o la riqualificazione di Piazza Vittorio. Perché questa fuga?

Chi viene nominato non ha diritto a un euro in più perché i vecchi gettoni sono stati aboliti. Ma, soprattutto, ha paura di finire coinvolto in qualche inchiesta, con effetti negativi per la carriera. Meglio rimanere allineati e coperti. Qui il codice degli appalti c'entra. Non come causa della fuga dei commissari, ma come possibile rimedio. La riforma stabilisce che i commissari debbano essere scelti non tra i funzionari della stazione appaltante, ma all'interno di un apposito albo curato dall'Autorità anti corruzione. Il decreto attuativo, però, non è ancora arrivato al traguardo. Sarebbe anche ora.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**-48%**

**Le ore lavorate**  
 nel settore delle costruzioni negli ultimi otto anni. Nel 2016 sono state poco meno di 272 milioni

**80%**

**L'ammontare**  
 degli importi delle gare bandite dall'Anas tra il 2016 e il 2017 bloccato dai ricorsi (3,7 miliardi di lavori fermi)

**8%**

**Le opere già progettate**  
 per il piano nazionale contro il dissesto idrogeologico (sulle 9.397 previste)

## L'analisi

# Senza le infrastrutture sarà una ripresa zoppa

**L'esempio tedesco: dal 2005 il settore ha ripreso a camminare dopo un decennio e il Paese è ripartito**

di **Federico Fubini**

**L**a rincorsa per il momento resta incompiuta. Quattro anni fa l'Italia era in recessione, mentre il resto dell'area euro aveva ripreso a crescere anche in aree fragili come la Spagna, il Portogallo o l'Irlanda. Tre anni fa anche l'Italia ha iniziato a vedere i primi piccoli segni positivi davanti ai dati del prodotto lordo, mentre gli altri acceleravano. Due anni fa il Paese cresceva meno della metà della media europea, quindi l'anno scorso è cresciuto circa la metà. Con il 2017 poi il ritardo si è ridotto ancora, ma non si è chiuso: restiamo fra un quarto e un terzo più lenti degli altri.

Su quello che manca per liberare l'Italia dalla scomoda posizione di ultima ruota del carro a questo punto partono le solite, complesse discussioni. Monetaristi contro nekeynesiani. Statalisti contro liberisti. Sostenitori delle «riforme strutturali» (concetto ambiguo) contro difensori dello status quo (concetto, purtroppo, preciso).

Nella campagna elettorale che si profila, i partecipanti a questo dibattito potrebbero forse riflettere a quanto accaduto alla Germania più di dieci anni fa. Intorno al 2005 il malato d'Europa era lei, l'economia più grande: la finanza pubblica scricchiolava, l'economia ristagnava da quattro anni e non si erano mai contati tanti disoccupati dalla fine della guerra. Poi improvvisamente la svolta, alla quale al solito sono state date chiavi di lettura politiche: le «riforme strutturali» del governo di Gerhard Schröder. Sicuramente queste ultime hanno aiutato, ma una circostanza molto concreta allora passò quasi inosservata:

il settore delle costruzioni nel 2005 smise di rallentare il fatturato dell'economia tedesca per la prima volta da nove anni. L'edilizia e le infrastrutture erano state in pieno boom subito dopo la riunificazione, fino al 1994, poi era iniziato un decennio di recessione dell'intero settore delle costruzioni. Ed è difficile che un'economia nel suo complesso cresca in fretta, se uno dei più grandi polmoni dell'occupazione (e della finanza) spinge in senso opposto. Dal 2005 la Germania riprese a crescere sempre meglio semplicemente perché il settore edile era passato dalla recessione al ristagno; aveva messo di remare contro.

In Italia, non è ancora successo. E proprio questa constatazione spiega probabilmente parte di quel ritardo che resta sulle medie europee. Le costruzioni continuano a presentare una serie impressionante di segni negativi, mentre il resto dell'industria e i servizi ripartono. Il giudizio delle imprese sul loro portafoglio di ordini resta negativo, l'occupazione del settore ha perso dal 2008 mezzo milione di addetti (un quarto del totale, la caduta maggiore in Italia) e continua a perderne più lentamente altri mentre in tutte le altre aree dell'economia si riprende a creare posti di lavoro netti. Difficile vedere una vera svolta nel Paese senza questa essenziale gamba della ripresa.

Non sarà facile, perché alcune delle dinamiche che deprimono l'edilizia sono molto profonde. Le tendenze demografiche e l'emorragia di giovani dall'Italia comprimono in modo duraturo la domanda di edilizia residenziale. Restano le infrastrutture, che servono davvero. Ma per farle ripartire servirebbero sulla burocrazia e la politica italiana delle riforme - questa volta, per davvero - «strutturali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Pro Codice appalti

«Niente paura,  
sarà l'anno  
della svolta»

Il ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio, rivendica il lavoro fatto in questi anni prima con il governo Renzi e poi con quello Gentiloni, per sostenere il settore che forse ha sofferto di più gli anni della crisi. «Abbiamo sbloccato gli investimenti dopo anni di magra — dice —. Abbiamo allentato il patto di Stabilità che impediva di spendere pure i pochi i soldi che c'erano già in cassa. Vedremo alla fine, io sono convinto che questo sarà l'anno della svolta anche per il settore delle costruzioni». Come tutto il governo, Delrio respinge le critiche al nuovo Codice degli appalti, accusato dai costruttori di aver bloccato l'apertura dei nuovi cantieri. «La riforma del Codice è la soluzione, non un problema — dice —. Tutti gli scandali di cui abbiamo letto in questi anni si sono verificati quando erano in vigore le vecchie regole. Non bisogna mica aver paura della legalità». Questo non vuol dire che non ci siano nuovi interventi allo

studio. Nei giorni scorsi Delrio ha incontrato Confindustria e si è detto favorevole a un nuovo intervento di semplificazione delle procedure legate alla messa in cantiere delle opere. Ma, insieme con la prossima legge di Bilancio, ci potrebbe essere un filtro contro la crescita esponenziale dei ricorsi che spesso blocca l'effettiva partenza dei lavori. L'ipotesi — ancora da mettere a punto — è che un'impresa possa essere esclusa dalla gare di una stazione appaltante se, contro lo stesso ente, ha già presentato un certo numero di ricorsi che però sono stati bocciati. Una sorta di deterrente contro le cosiddette «liti temerarie», quelle intentate non tanto nella convinzione di vincere davvero, quanto come mossa di disturbo. L'esempio più chiaro è quello dell'Anas che ha vinto il 79% dei ricorsi presentati dalle imprese che non si sono aggiudicate gli appalti banditi.

**L. Sal.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### La voce del governo

Graziano Delrio, ministro  
delle Infrastrutture



# Contro Codice appalti

## «Nuove regole? Soltanto teoria E non pagano»

**I**l Codice degli appalti? Più che inefficace è inesistente. Durissimo il giudizio degli imprenditori edili su quello che è considerato lo strumento più efficace per rilanciare (senza rischi di infiltrazioni malavitose) il boccheggiante settore delle costruzioni. «I bandi d'appalto per le grandi opere sono aumentati — afferma Giuliano Campana, presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili — ma i cantieri non partono e le ore lavorate in un anno addirittura diminuiscono. Sbloccando i finanziamenti per le grandi opere ci sarebbe lavoro per tutti perché i grandi cantieri creano indotto a cui possono accedere anche le piccole e medie imprese del nostro settore». Ma la priorità del nuovo Codice degli appalti sembra essere quella della sicurezza e quindi pone una serie di sbarramenti ai subappalti. «Ma non sono i subappalti la fonte di tutti i problemi — protesta Campana

— . A noi costruttori interessa un progetto unico ed esecutivo come accade nel resto d'Europa, questo sì che attenuerebbe la pericolosa deriva delle varianti. Se si appalta un'opera da 2 milioni di euro, il progettista deve realizzare un'opera di pari valore in modo da mettersi al riparo dai contenziosi. In merito al Codice, invece, non bisogna dimenticare che di 60 linee guida ne sono state approvate appena 15. Manca ancora l'albo dei commissari di gara e non c'è una qualificazione delle stazioni appaltanti. In assenza di questi elementi, pilastri dell'anti corruzione, il Codice resta uno strumento inapplicabile. Intanto però si allungano sempre di più i pagamenti delle poche opere pubbliche finanziate. Così lo Stato finanzia le nuove opere grazie ai ritardi dei nostri pagamenti».

**Isidoro Trovato**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**La voce dell'Ance**

Giuliano Campana, guida l'Associazione nazionale costruttori edili



## Nuovi modelli: l'edilizia nell'era digitale

**T**anti ospiti anche quest'anno ai «Cafè della Stampa» organizzati da Cersaie. Gli incontri approfondiscono, attraverso il dialogo tra gli esperti e le principali testate di settore, le novità in ambito design e architettura. Gli appuntamenti non sono né seminari, né convegni, ma conversazioni a carattere informale tra i direttori delle testate ed esponenti di primo piano dell'architettura e del design. Silvia Botti (nella foto), direttore di Abitare coordina l'incontro dal titolo: «La rivoluzione del BIM. Progettare e costruire nell'era digitale», il 28 settembre ore 15 nello spazio Abitare Cafè, con l'architetto Gian Carlo Magnoli Bocchi, Cecilia Bolognesi del Politecnico di Milano e Pier Giorgio Giannelli presidente dell'Ordine degli architetti di Bologna. «Il nuovo modo di rappresentare un oggetto da costruire, che sia un palazzo, un ponte o una fabbrica, presuppone informazioni in grado di facilitare le operazioni di chi progetta, costruisce e chi poi sarà chiamato a gestire il manufatto — spiega Botti —. Questo è il Bim, Building information modeling. Ne parla il codice degli appalti pubblici, lo sperimentano le stazioni appaltanti, si adopera negli studi di progettazione». Un vero e proprio database con tutte le informazioni utili per un cantiere reale. Ma anche una chiave d'accesso alla sostenibilità e all'intelligenza degli edifici.

**Barbara Millucci**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Dai condoni dimenticati un tesoretto da 20 miliardi

[L'INCHIESTA]

## Condoni, 20 miliardi nel cassetto

LA SOMMA È STIMATA DAGLI ESPERTI SULLA BASE DI UN CALCOLO CHE COMPRENDE LE RATE NON PAGATE DOPO QUELLA INIZIALE E UNA SERIE DI ONERI ACCESSORI. IL NODO RIMANE QUELLO DEGLI ABUSI EDILIZI CHE ANCHE DOPO LE SANATORIE HANNO CONTINUATO A DETURPARE IL TERRITORIO  
**Sergio Rizzo**

Perché prima d'ora nessun governo abbia mai voluto andare in fondo a questa faccenda dei condoni edilizi è un bel mistero. Un mistero che la sciatteria congenita con la quale si amministra questo Paese non è sufficiente a spiegare. Il fatto è che da sempre il condono rappresenta un nervo scoperto della nostra politica, destra o sinistra poco importa. E meno quel nervo si stuzzica, meglio è: anche se stuzzicandolo bene potrebbe arrivare nelle casse dello stato una valanga di soldi. Non può dunque che apparire dunque sorprendente come a trentadue anni dalla sanatoria varata da Bettino Craxi nel 1985, e ben ventidue governi dopo, ci sia un esecutivo che pensa a chiudere quella pagina indecente e le altre due, altrettanto indecenti, seguite alla prima durante le diverse epoche berlusconiane.

La pratica è in mano al responsabile delle Infrastrutture Graziano Delrio, che l'ha affidata al viceministro Riccardo Nencini. L'idea è quella di introdurre nella legge di stabilità per il 2018, che dovrà essere approvata entro la fine dell'anno, una norma che prevede la costituzione di «unità di valutazione» territoriali con il compito di affianca-

re gli enti locali nello smaltimento delle domande di condono edilizio ancora inevase.

Si tratterebbe insomma di istituire localmente uffici speciali direttamente dipendenti dallo stato centrale incaricati di esaminare le pratiche e stabilire se gli abusi dichiarati da chi invoca la sanatoria sono regolarizzabili oppure no.

L'impresa è immane. Le tre sanatorie del 1985, del 1994 e del 2003 hanno fatto riversare negli uffici dei circa 8 mila Comuni italiani ben 15 milioni 431.707 domande di condono: come se un cittadino italiano su quattro, neonati compresi, avesse commesso un'illegalità edilizia di qualche genere, dal terrazzino trasformato in veranda alla palazzina sul terreno demaniale. E a distanza di tredici anni dall'ultima di queste tre sanatorie giacciono ancora placidamente nei cassetti degli uffici ben 5 milioni di richieste inevase, di cui 3 milioni relative al condono del 1985. Una gigantesca montagna di carte sotto cui, secondo il centro studi Sogeea, è sepolto un autentico tesoro: almeno 20 miliardi di euro ancora non incassati dall'Erario. Somma stimata dagli esperti sulla base di un calcolo che comprende oneri accessori, oblazioni e diritti di istruttoria e segreteria oltre a sanzioni per danno ambientale. Tenendo anche presente che molti si sono limitati a pagare solo la prima rata, in attesa dei conti definitivi. Mai pervenuti.

C'è da dire che la responsabilità, in molti casi, è principalmente riconducibile a lentezze burocratiche. Le dimensioni di alcuni arretrati si possono giustifica-

re soltanto così. A Roma, per esempio, sono arrivate negli anni 599.793 domande di condono, un terzo delle quali rimane tuttora da smaltire. Con la particolarità che metà dell'inevaso, vale a dire 100 mila pratiche, riguarda la sanatoria di 32 anni fa. La capitale è la città che ha il record delle domande e delle pratiche incagliate, tanto che l'amministrazione sta pensando a cavarsi d'impaccio con l'autocertificazione. Un obbrobrio che la dice lunga sulla superficialità dell'approccio alla questione.

Ma c'è dell'altro oltre alle inefficienze amministrative, che purtroppo dalle nostre parti sono scontate. Quante di quelle domande sarebbero da rigettare? Quante opere abusive dovrebbero essere buttate giù? E quale sarebbe il prezzo politico per le amministrazioni? Le cronache sono piene di storie allucinanti come quella del sindaco di Licata Angelo Cambiano, sfiduciato dalla maggioranza perché aveva deciso di abbattere le costruzioni fuorilegge. Una vicenda che dice tutto, in un Paese nel quale i condoni a ripetizione non hanno fatto altro che incentivare l'abusivismo: se è vero che ancora oggi, dicono le stime, spuntano nel territorio italiano costruzio-





ni abusive a un ritmo di 22.600 l'anno, 60 al giorno.

I dati di una ricerca del Cresme fanno letteralmente venire i brividi. Nei cinque anni dal 2012 al 2017 sarebbero sorte in Italia 113.400 case abusive, numero pari al 16,7 per cento di tutte le nuove costruzioni, contro il 10,1 del periodo 2002-2011. Il peso dell'abusivismo, che sembrava essersi ridotto, è tornato così ai livelli del decennio precedente. E questo grazie anche al fatto che in tutti questi anni la cultura dell'illegalità non ha trovato il minimo contrasto nell'azione degli apparati pubblici. Dove, semmai, si possono riscontrare comportamenti che vanno in direzione esattamente opposta.

Sempre più spesso le sanatorie mascherate fanno capolino qua e là nelle leggi regionali, dalla Campania alla Sardegna, dalla Sicilia all'Abruzzo, dalla Calabria alla Lombardia, dal Friuli-Venezia Giulia alla Puglia, dal Veneto alla Basilicata. Perfino con la beffarda motivazione dell'obiettivo di «limitare il consumo del suolo». In un Paese straziato dalle catastrofi naturali causate dall'incuria umana, con l'assetto idrogeologico devastato dalla cementificazione si è ben pensato, in nove di queste Regioni, di consentire la trasformazione delle cantine e dei seminterrati in abitazioni.

Ecco allora che spostare il peso della responsabilità sullo stato centrale potrebbe risolvere la parte più rognosa del problema. Cavando d'impaccio, e non raramente pure dalle tentazioni, gli amministratori locali. La bozza delle disposizioni che dovrebbero essere introdotte nella manovra assegna agli uffici speciali «di valutazione» gli stessi poteri dei Comuni e delle Regioni ai fini dei provvedimenti «di sanatoria o di demolizione». Significa che dovrebbero essere proprio queste «unità di valutazione» a decidere se l'abuso oggetto di domanda inevasa può essere regolarizzato in base alle tre leggi sul condono edilizio, o rientra al contrario nella casistica delle opere insanabili per ragioni statiche e strutturali, quando non paesaggistiche. Circostanza per nulla rara.

In questa seconda evenienza la proposta che si sta facendo strada prevede l'individuazione degli immobili non sanabili da acquisire al patrimonio pubblico per essere riutilizzati al servizio dell'emergenza abitativa, e di quelli invece da abbattere senza pietà perché privi dei requisiti minimi per essere lasciati in piedi. A questo proposito è utile ricordare, anche a chi fra gli ammi-

nistratori locali meno coraggiosi oppone alle demolizioni l'argomento dell'impossibilità materiale di procedere per mancanza di mezzi o di risorse, che già le leggi in vigore consentirebbe in ultima istanza di fare ricorso all'esercito.

Nel riconfermare che agli occupanti degli edifici illegali non può essere concessa la residenza e va negato anche l'allaccio alla luce, all'acqua e al gas, il provvedimento stabilisce poi l'inasprimento delle pene per chi tira su una casa senza permesso, portandole da due a tre anni di carcere. La ragione è semplice: fino ai due anni è applicabile la condizionale, quindi non si va in prigione. Oltre quel limite temporale, invece, il rischio di finire in galera diventa decisamente più concreto. Ma potrà essere un deterrente efficace? Per prima cosa è da vedere se passerà, e se insieme a questo passerà tutto il resto.

In un Parlamento pronto a votare una legge che di fatto avrebbe ridotto le demolizioni degli abusi edilizi a una rara eventualità, non è difficile immaginare gli ostacoli dei quali potrà essere disseminato l'iter di un simile provvedimento. Anche perché è chiaro che senza mettere un punto fermo e definitivo su quella maleodorante stagione dei condoni edilizi qualunque discorso serio sulla lotta all'abusivismo potrebbe essere compromesso. Perché la prima cosa da fare se si vuole pensare di restituire alla piena legalità l'uso del nostro territorio è conoscere esattamente ciò che è in regola e ciò che non lo è.

E qui viene fuori un'altra curiosa forma di cecità che affligge quasi tutte le amministrazioni locali. Perché da tempo immemore, ormai, la tecnologia offre tutti gli strumenti possibili per tenere sotto controllo la piaga dell'abusivismo come pure per verificare la veridicità di certe domande di condono. Grazie alle rilevazioni aeree si è potuto scoprire che a Roma e nelle campagne circostanti sono state presentate richieste di sanatoria per migliaia di immobili inesistenti al momento dell'approvazione della legge partorita nel 2003. E con la semplice sovrapposizione delle mappe catastali di una determinata zona alle foto aeree è addirittura elementare, come dimostrano le immagini in queste pagine che si riferiscono a una piccola porzione del litorale nella provincia di Reggio Calabria, scoprire

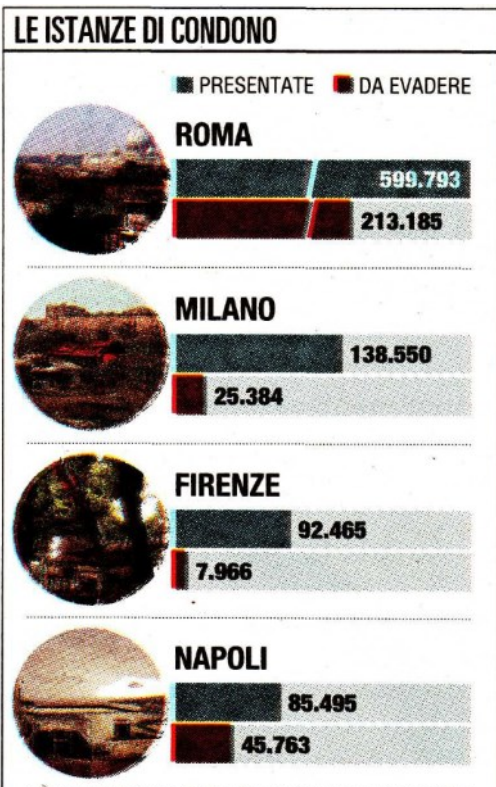
le costruzioni (edificate in questo caso anche in una fascia protetta) sconosciute al catasto e quindi anche al fisco. Immobili sui quali i proprietari si presume che

presume che non paghino imposte, né tasse relative ai servizi pubblici.

C'è chi argomenta che il confronto fra le carte e le immagini reali va comunque preso con le molle. La ragione è che il catasto non è ovunque aggiornato come dovrebbe essere: ci sono anzi zone del Paese nelle quali le lacune sono decisamente ragguardevoli. Al tempo stesso si sono verificati pure casi di immobili completamente abusivi che per ragioni imperscrutabili (ma si sa, in Italia la comunicazione fra gli uffici pubblici si presenta piuttosto problematica) hanno ottenuto l'iscrizione al catasto, nelle cui mappe figurano normalmente accanto agli edifici in regola. Ma al netto di queste osservazioni la sovrapposizione dei fogli catastali con le fotografie fornisce troppo spesso scenari tanto impressionanti da non poter essere solo il frutto di eventuali errori e omissioni. In ogni caso il risultato renderebbe doverosa una verifica scrupolosa delle differenze. Ed è certo che si farebbero scoperte assai interessanti.

L'operazione sarebbe semplicissima, ed è sicuro che contribuirebbe anche a rimpinguare certe esangui casse municipali. Ha solo il difetto di non essere molto popolare. E non è nemmeno troppo difficile capire perché.

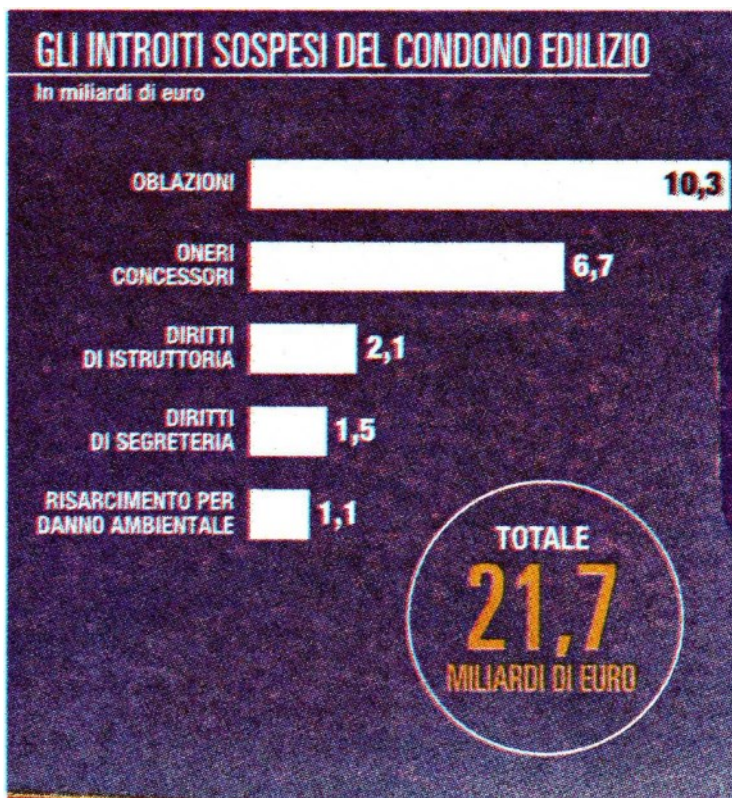
© RIPRODUZIONE RISERVATA

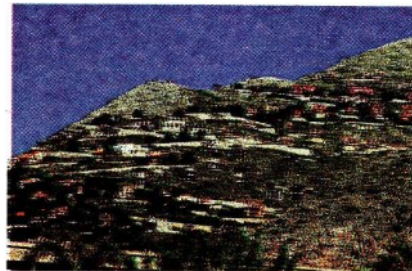
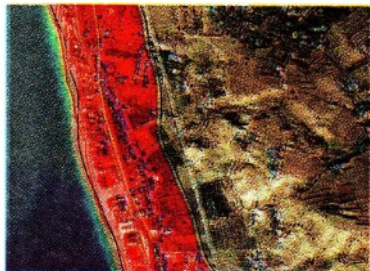


### LE ABITAZIONI ULTIME IN ITALIA DAL 1982 AL 2017

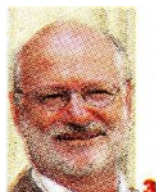
Periodo	NUOVE COSTRUZIONI	PRODOTTE DA AMPLIAMENTI E IN EDIFICI NON RESIDENZIALI	TOTALE GENERALE	di cui ABUSIVE	% ABUSIVISMO SU TOTALE
1982 - 1991	2.743.000	427.000	3.172.000	655.000	20,6%
1992 - 2001	1.977.055	400.199	2.377.254	410.000	17,2%
2002 - 2011	2.390.712	360.444	2.751.156	277.450	10,1%
2012 - 2017	601.227	75.857	677.084	113.400	16,7%
<b>TOTALE 1982 - 2017</b>	<b>7.711.994</b>	<b>1.263.500</b>	<b>8.977.494</b>	<b>1.455.850</b>	<b>16,2%</b>

Fonte: SOPIA





Qui sopra, un litorale (in rosso) di proprietà demaniale dove convivono case censite (in blu) e non censite. A sinistra, abusivismo ad Agrigento. A destra, ville irregolari a Pizzo Sella. In alto, palazzine abusive al Villaggio Coppola di Caserta



**Graziano Delrio** (1), ministro delle Infrastrutture;  
**Riccardo Nencini** (2), vice ministro delle Infrastrutture e  
**Lorenzo Bellicini** (3), direttore del Cresme