

Abusivismo edilizio

**Analisi del fenomeno
e
Strumenti di recupero**

ABUSIVISMO EDILIZIO

LE CAUSE

```
graph TD; A[LE CAUSE] --> B[CAUSE PRIMARIE]; A --> C[CAUSE SECONDARIE];
```

CAUSE PRIMARIE

Squilibrato rapporto
tra domanda e offerta del mercato

CAUSE SECONDARIE

Inadeguatezza
del sistema delle regole

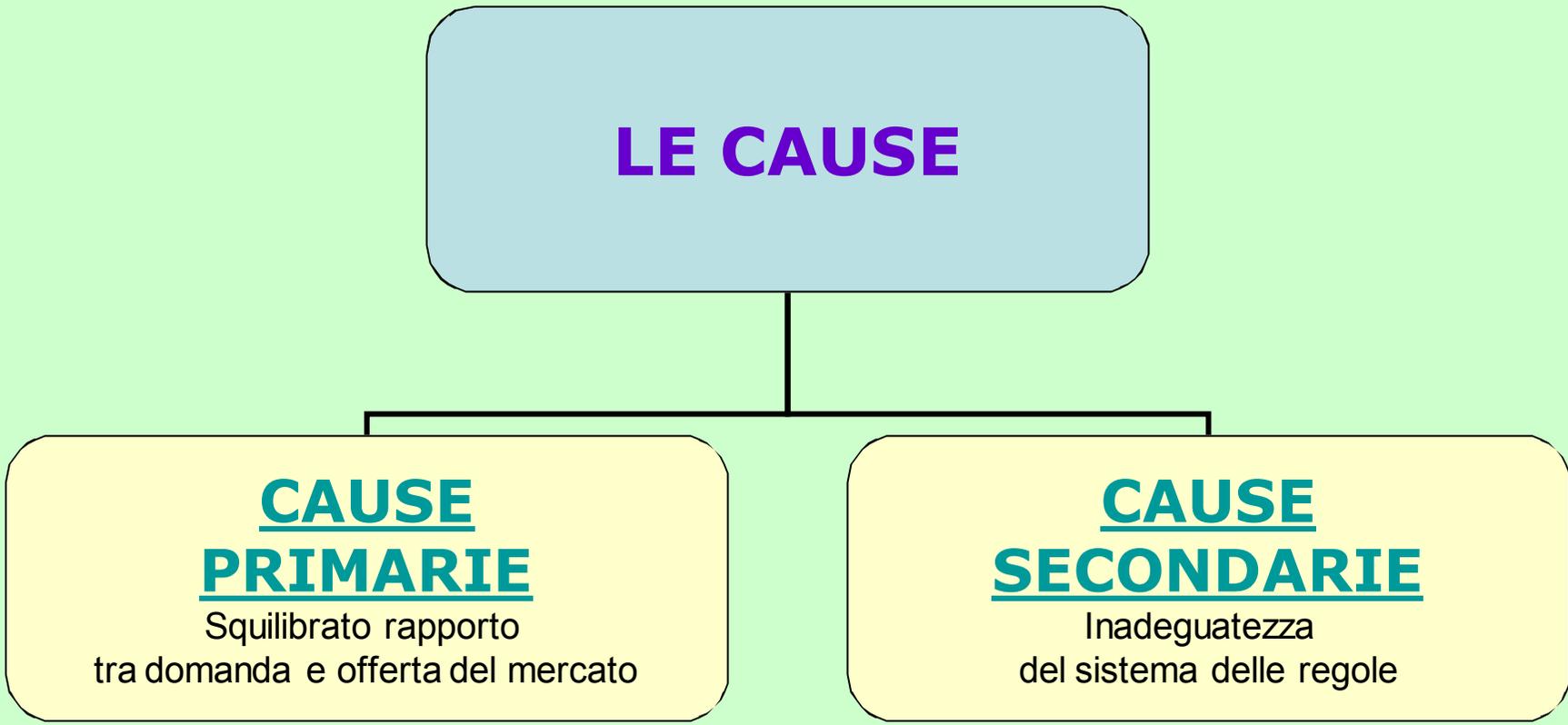
CAUSE PRIMARIE

derivanti da:

- Eccessivo costo delle aree e degli immobili
- Rapido incremento del saldo migratorio e demografico: rapido inurbamento e cambiamento delle condizioni socio-economiche (fuga dalle campagne)
- Bolle speculative del mercato
- Inflazione e impoverimento della popolazione
- Aumento dei tassi di interesse sui finanziamenti alla persona e alle aziende
- Eventi catastrofici imprevedibili: naturali e/o bellici
- Ridotta o nulla presenza dell'intervento pubblico nel controllo del valore dei suoli e del mercato immobiliare

ABUSIVISMO EDILIZIO

LE CAUSE



```
graph TD; A[LE CAUSE] --> B[CAUSE PRIMARIE]; A --> C[CAUSE SECONDARIE];
```

CAUSE PRIMARIE

Squilibrato rapporto
tra domanda e offerta del mercato

CAUSE SECONDARIE

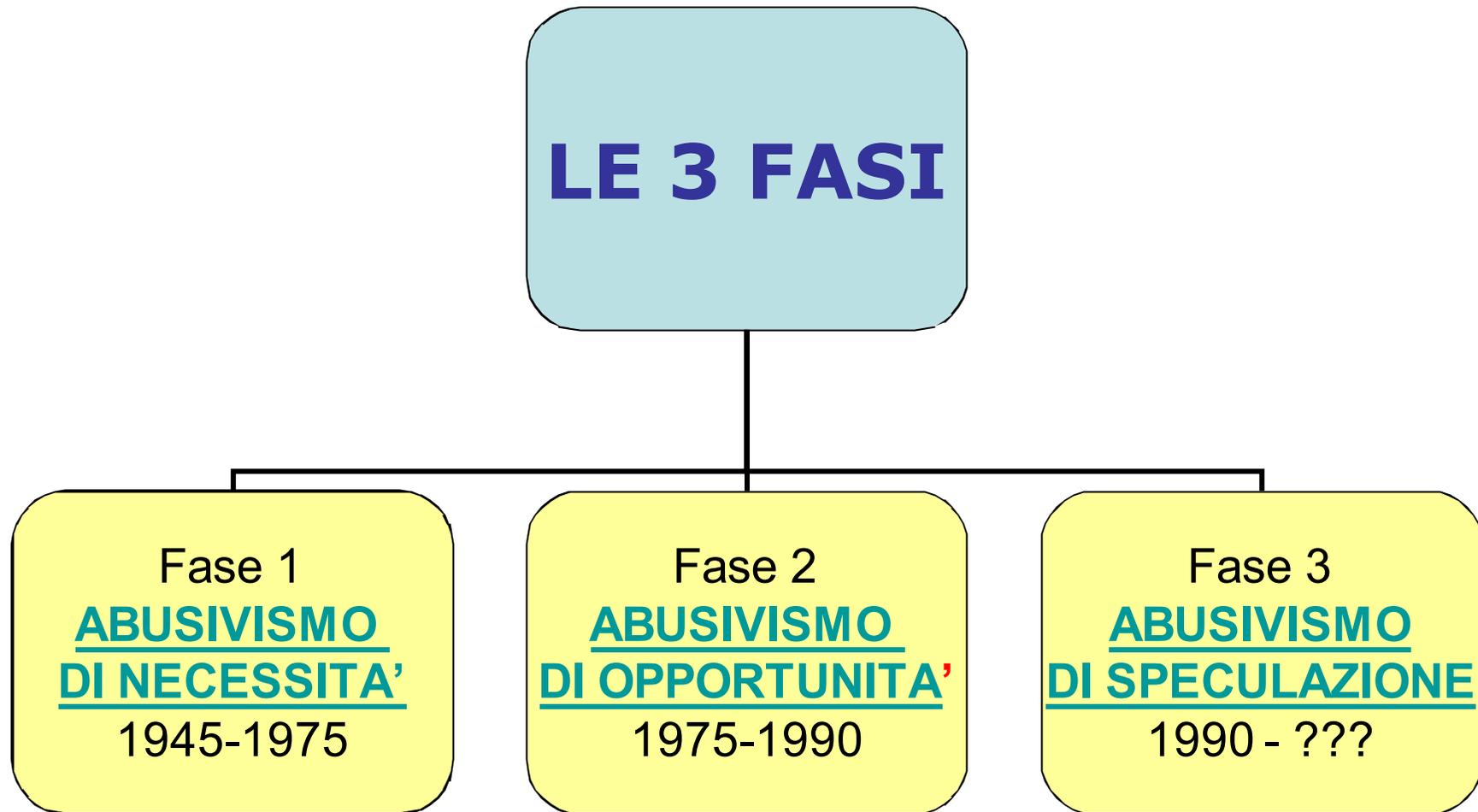
Inadeguatezza
del sistema delle regole

CAUSE SECONDARIE

derivanti da:

- Mancanza o incapacità nel controllo preventivo del territorio rispetto alle spinte speculative
- Inadeguatezza del sistema repressivo (eccesso di garantismo)
- Incertezza del diritto e della pena (efficacia reale della sanzione)
- Farraginosità delle norme ed eccesso di burocratizzazione (lentezza dei procedimenti e trasparenza amministrativa)

ABUSIVISMO EDILIZIO



Fase 1

ABUSIVISMO DI NECESSITA'

1945 - 1975

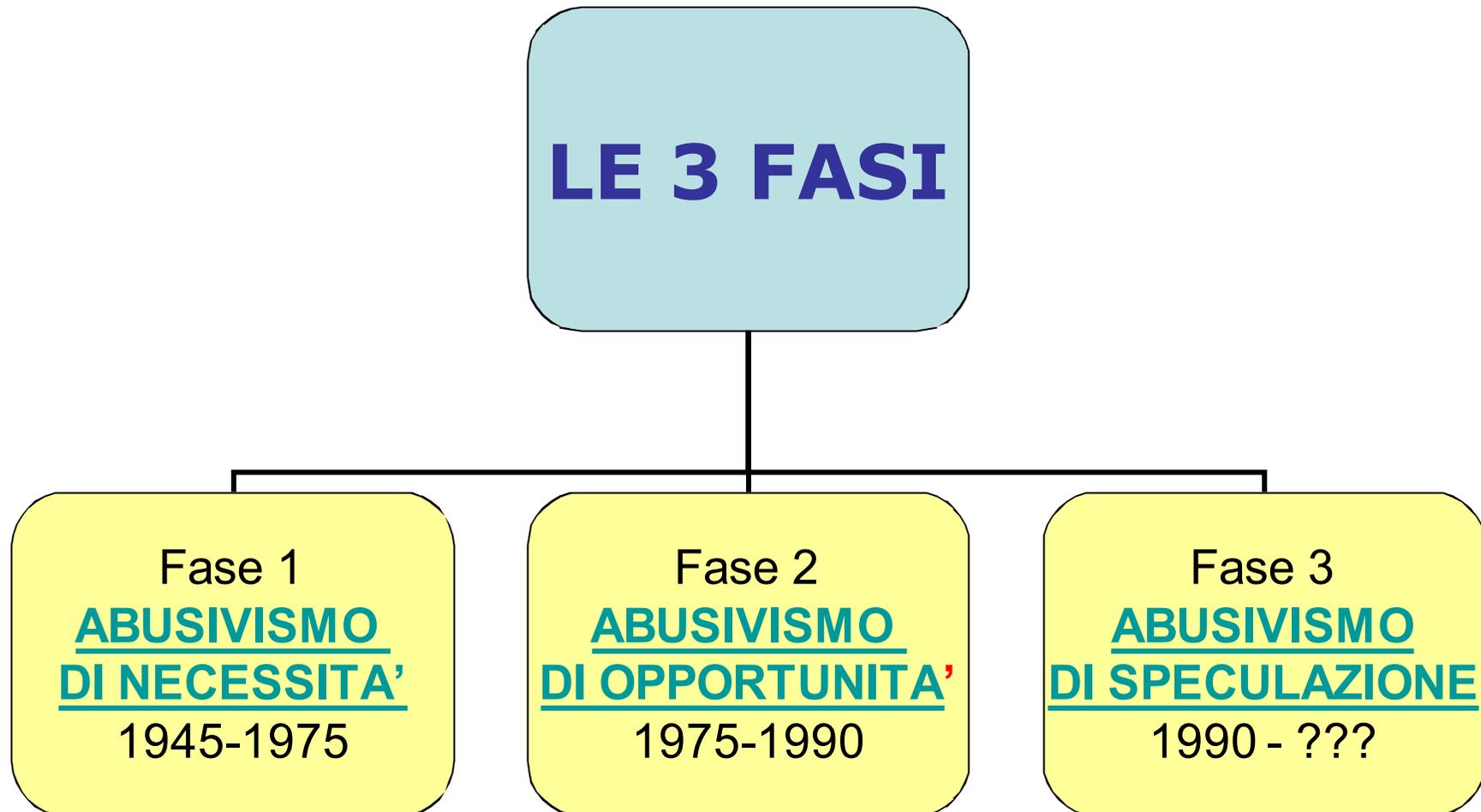
determinato da:

- Grandi masse di senza tetto;
- Afflusso nelle grandi città di manodopera a basso costo: nelle fabbriche e nell'edilizia
- Mancanza di una politica della casa (dramma sfratti);
- Rendita di posizione e speculazione sulle aree edificabili;
- Fallimento delle leggi sul "Regime dei Suoli";
- "Protezione" politica di opposizione come risposta alla mancanza di politica governativa;

**Nell'ultimo periodo della Fase 1,
"la necessità" si estende all'intero nucleo familiare**

**La fine della Fase 1 viene fatta coincidere con:
- il Giubileo del 1975 (Paolo VI)
- l'avvio del Piano ISVEUR (Istit. per lo Sviluppo Edilizio ed Urbanist.) 1974**

ABUSIVISMO EDILIZIO



Fase 2

ABUSIVISMO DI OPPORTUNITA'

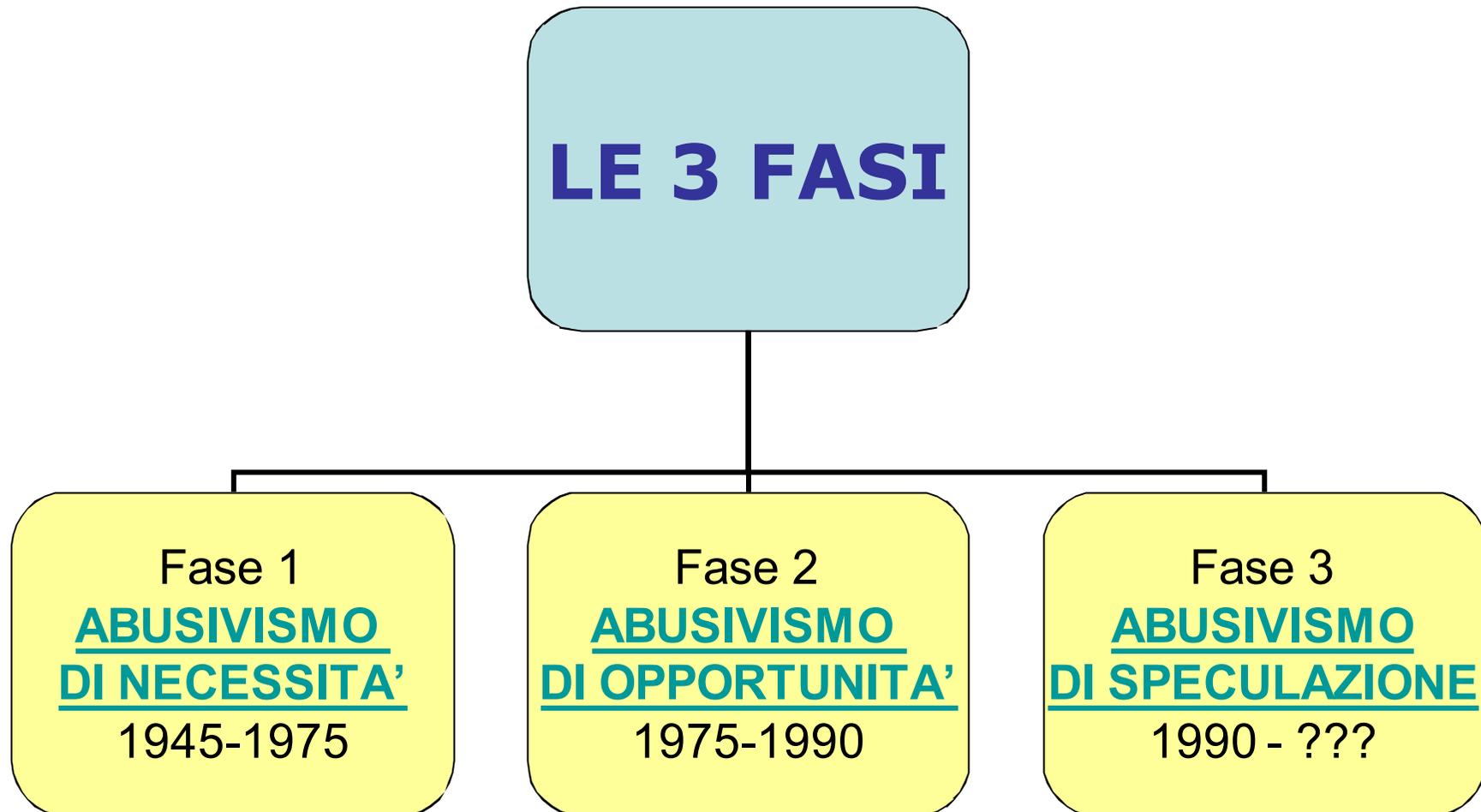
1975 - 1990

determinato e caratterizzato da:

- Diffusione incontrastata del fenomeno;
- Incapacità nel controllo sul territorio e connivenze amministrative;
- Possibilità di migliorare la condizione abitativa del nucleo familiare;
- Mancanza di alloggi in affitto (equo canone) e impossibilità d'acquisto (elevati tassi d'interesse);
- Solidarietà socio/politica;
- Previsione del "Recupero" e della "Sanatoria (perimetrazione dei nuclei a Roma e L.R. 28/80);
- Inizio di fenomeni di Microspeculazione qualitativa;

**La fine della Fase 2 viene fatta coincidere con:
- la Legge 142/90 "Riforma delle Autonomie Locali"**

ABUSIVISMO EDILIZIO



Fase 3

ABUSIVISMO DI SPECULAZIONE

1990 - ???

determinato e caratterizzato da:

- Periodicità delle sanatorie edilizie (1985 -1994 – 2004);
- Ridotta capacità del controllo sul “*sanato*” e scarsa efficacia delle verifiche su: epoca dell’abuso – consistenza – destinazioni;
- Le Sanatorie formali (abuso intenzionale)
- Aggressione delle zone di pregio: a) coste e parchi; b) centri storici con abusi di modeste dimensioni derivanti da ristrutturazioni edilizie;
- Impossibilità di sanzionare adeguatamente la categoria della Ristrutturazione (i progetti con l’istigazione a delinquere: mini case a schiera – porticati semichiusi – accessori ecc.);
- Difficoltà di intervenire ad abuso perpetrato (la “pistola smontata”);
- Diversa finalità dell’autore dell’abuso e del tipo di abuso (ottimizzazione dell’alloggio di pregio – cambio di destinazione)

La possibile conclusione della Fase 3 dipenderà da:

- nuovo sistema di regole** (Ancora da definire)
 - Quanto può incidere un piano come il nuovo PRG di Roma?
- **diverso sistema dei controlli** (tecnica satellitare, tipo di controllore)
- **diverso sistema sanzionatorio** (minori garanzie e risarcimento certo dell’errore)