

# L'ALBERGO NON E' UNA CASA

Nuove forme di speculazione edilizia



Comune di Grosseto

**convegno nazionale**

Fattoria La Principina – Principina Terra (GR)

sabato 19 gennaio 2008

**Tutela del Paesaggio e speculazione edilizia  
tra ecomostri e ripristini no della legalità**

**Prof. Nicola Grasso**

*Prof. Associato di Diritt o Costi tuzionale  
presso l' Università degli studi del Salento*

Dicevo che questa tematica che oggi stiamo affrontando è stata l'occasione, lo spunto per approfondire, studiare una tematica che devo dire la verità nella mia Regione in Puglia è una tematica del tutto inesistente. Questo è un elemento che a noi, appunto del Sud, che spesso ci distinguiamo per comportamenti non del tutto legittimi, nel verificare che in altre regioni c'è una ingegnosità così marcata nell'elusione della normativa, ci desta grande impressione. È molto utile questo tipo di studio, di approfondimento perché appunto l'aver già analizzato situazioni del genere in altre regioni permette a chi vive in regioni in cui questo fenomeno non si è ancora verificato di poter approntare le opportune contromosse per scongiurare che questo accada. Quindi io mi preoccuperò di avvisare l'Assessore all'Urbanistica della Regione Puglia in modo tale che predisponga immediatamente una legge regionale che scongiuri in radice questo fenomeno. Meglio evitare che queste cose accadano piuttosto che vedere quello che stiamo vedendo oggi cioè di una situazione ormai verificatasi, ormai realizzatasi, che in qualunque modo si concluda chiaramente darà problemi, darà scontento, creerà delusioni e verificata anche dalle esposizioni precedenti dei relatori precedenti soprattutto valenti militari della G.dF. verificata l'assoluta illegittimità dal punto di vista amministrativo di questo tipo di attività che chiaramente elude in maniera palese e palmare in maniera evidente la normativa urbanistica e mi sembra incredibile che questo possa essere accaduto laddove sappiamo tutti che anche fare una piccola verandina una piccola opera urbanistica in case appunto normali crea grandissima preoccupazione crea subito immediatamente una immagine e una idea di illiceità verificare situazioni così abnormi, francamente ripeto sono rimasto abbastanza sorpreso dalla enormità della illiceità di questi comportamenti mi sembra che sia veramente a questo punto da sottolineare piuttosto che l'aspetto giuridico l'aspetto etico in quanto la verifica di quelle che appunto il relatore che mi ha preceduto ha definito “furbata” è quello che contraddistingue buona parte dei comportamenti degli italiani, diciamo la verità, qui non si tratta di eludere molto spesso e molto volentieri le norme che sono poste a tutela degli interessi pubblici, cioè siamo sempre e comunque ancora il paese del “particolare” dove ognuno punta a soddisfare il proprio interesse specifico minimo appunto di fare una seconda casa, di costruire nuova volumetria, in barba a quello che è l'interesse pubblico in barba a quello che è l'interesse della collettività al norma urbanistica, la norma paesaggistica, la norma di protezione del patrimonio culturale per dare fastidio per creare degli ostacoli all'attività economica, alla attività edilizia, è posta per tutelare valori che appartengono all'intera collettività per tutelare dei valori che se fossero dispersi creerebbero gravissimi danni a tutti i soggetti che vivono all'interno del nostro territorio e la tematica paesaggistica è molto importante nelle relazioni della Gdi F. tra le innumerevoli violazioni

di norme esistenti urbanistiche, sanitarie di pubblica sicurezza è stato messo la possibile violazione della normativa posta a tutela del paesaggio può accadere anzi credo che accade molto spesso vista l'ampia diffusione del fenomeno che queste strutture vadano ad insistere siano create su territori posti a vincolo paesaggistico. Ora Questo che cosa comporta in aggiunta alle violazioni urbanistiche, sanitarie e tutto quello che abbiamo visto si aggiunge anche la violazione paesaggistica perché l'autorizzazione paesaggistica concessa per la posizione dell'albergo sicuramente o della RTA sicuramente risulta essere non più adeguata nel momento in cui quella struttura non è più una struttura ricettiva ma abitativa pensiamo soltanto alla necessità di ulteriori opere di urbanizzazione che devono servire quella struttura in quanto destinate ad abitazione. Sappiamo bene che il nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio approvato nel 2004 prevede che qualora si costruisca in difformità all'autorizzazione paesaggistica questo comporti una sanzione di carattere penale da uno a quattro anni quindi in aggiunta al reato di lottizzazione abusiva se e qualora appunto dovesse verificarsi la sussistenza di questo reato si aggiungerebbe un altro problema che è un problema legato anche al grave vulnus alla grave ferita che viene inferta al nostro territorio che è già oggetto di una assoluta totale incuranza da parte di chi opera soprattutto nel settore edilizio ora è importante dire sottolineare il valore che ha il paesaggio nell'ambito di quello che è il nostro ordinamento nell'ambito di quello che è la nostra vita quotidiana il paesaggio è considerato dalla costituzione all'art. 9 come un principio fondamentale dell'ordinamento la tutela del paesaggio L'art. 9 della nostra costituzione dice che la repubblica tutela il paesaggio e il patrimonio storico artistico della nazione art. 9 siamo tra i principi fondamentali dell'ordinamento della nostra costituzione quindi è un qualcosa un valore assolutamente primario è un valore che non può essere subordinato a nessun altro tipo di valore perché, perché questo valore del paesaggio, il paesaggio appartiene insieme ai beni culturali al patrimonio culturale della nazione. A cosa serve la tutela del paesaggio, a cosa serve la tutela dei beni culturali Non serve solo conservare a tutelare cose vecchie cose vecchie o cose che non producono nulla dal punto di vista economico, ma serve a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio. La memoria di un territorio risulta essere uno degli elementi profondamente unificanti, l'elemento che lega insieme le persone. Il paesaggio, potremmo dire, è un bene culturale di area vasta, cioè la tutela del paesaggio serve essenzialmente a garantire a chi vive su un determinato territorio la conservazione della memoria, del passaggio da tutte le generazioni precedenti su quel determinato territorio. Stiamo attenti non dobbiamo far riferimento al valore estetico in senso stretto, cioè non dobbiamo considerare il paesaggio soltanto per ciò che è bello, ciò che è pregevole esteticamente, apprezzabile soltanto dal punto di vista panoramico, ma è paesaggio, tutto ciò che rappresenta per chi vive su un territorio, la memoria della propria identità. Quindi bisogna fare in modo che il paesaggio rimanga inalterato o venga offeso il meno possibile perché questa alterazione del paesaggio non comporta soltanto una modifica fisica dei luoghi, ma comporta anche una cancellazione della memoria di chi vive su quel determinato territorio. Cioè se un territorio è rimasto, come dire integro, per migliaia di anni, quella integrità di quel territorio ha anche un pregio culturale ha anche il vantaggio di testimoniare il passaggio di tutti i popoli che si sono succeduti, di tutti quei soggetti che hanno vissuto su quel territorio, il passaggio delle civiltà su quel territorio. Se è rimasto inalterato nel corso di migliaia di anni, andare a toccarlo andare a modificarlo andare a danneggiarlo comporta una lesione, non solo dell'integrità del territorio, ma comporta una lesione della memoria di chi vive su quel determinato territorio comporta una grave violazione dell'identità culturale, il danno che si arreca nel momento in cui si viola il paesaggio è un danno irreparabile perché le violazioni urbanistiche in qualche modo possono essere corrette anche facilmente l'alterazione del paesaggio, l'alterazione del patrimonio culturale è irrecuperabile, non si può tornare indietro, o se si torna indietro, lo si fa con costi così elevati che spesso e volentieri non si riescono a realizzare. Se io deturpo una costa non potrò mai riavere quella costa esattamente com'era prima che fosse fatto l'intervento, è qualcosa che crea danni permanenti e irreversibile. Allora questo tipo di analisi ci porta a prestare grandissima attenzione a questo fenomeno di elusione del diritto qui il problema qual'è è sempre come abbiamo detto prima un problema etico. C'è il problema della ingegnosità di chi si trova a fronteggiare determinate situazioni che cerca di cogliere nella norma dei margini, dei limiti dei cavilli per poter

realizzare qualcosa che alla fine della fiera risulterà essere illegittimo. Ovviamente tutto questo accade con la complicità più o meno chiara di tutta una serie di soggetti che sono intervenuti a vario titolo nella realizzazione di queste opere. Non dimentichiamo che se queste opere sono state realizzate in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico il risultato finale sarà la confisca, quindi l'acquisizione al patrimonio pubblico di questi beni, forse per gli acquirenti potrebbe essere quasi una sorta di salvezza l'eventuale confisca, proprio perché l'acquisizione al patrimonio pubblico permetterebbe di dare a questo problema una soluzione politico-sociale che potrebbe garantire loro da qualsiasi ulteriore problema chiaramente al quale sono destinati ad andare incontro. Quindi quello che noi dobbiamo sottolineare è il rispetto che ci deve essere di questi valori, proprio perché sono valori che fondano una identità culturale e tutto ciò che è speculazione edilizia riguarda non solo quindi la violazione della normativa urbanistica, ma anche la violazione della normativa paesaggistica, non dimentichiamo che i due ambiti sono nettamente separati. Abbiamo la tutela paesaggistica che è affidata tendenzialmente alla Regione la quale individua le zone sottoposte a tutela appunto paesaggistica attraverso i Piani Paesaggistici o attraverso i piani previsti prima dalla Legge Galasso poi dal Codice dei Beni Culturali e sulla scorta di questa individuazione poi delinea quelli che sono i limiti di edificabilità di una zona ed è la stessa Regione a rilasciare le autorizzazioni a edificare su questi territori, altro invece è l'aspetto urbanistico che invece riguarda il governo del territorio riguarda la conformazione che al territorio da ciascun comune. Quindi può tranquillamente accadere che una determinata opera sia legittima dal punto di vista urbanistico ma non lo sia da punto di vista paesaggistico. E l'eventuale costruzione in difformità anche dal punto di vista della destinazione d'uso comporta dei problemi di compatibilità con la norma paesaggistica enorme. Ora la Corte Costituzionale ha detto tante volte e tante volte ha sottolineato il valore della tutela del paesaggio e dell'ambiente come espressione di principio fondamentale unitario dell'ambito territoriale in cui si svolge la vita dell'uomo, cioè la vita dell'uomo, la tutela del paesaggio serve per garantire ad ogni soggetto una buona qualità della vita. Tra l'altro la Convenzione Europea del Paesaggio da poco approvata e ratificata dallo Stato Italiano nel 2006 introduce come concetto di paesaggio praticamente qualsiasi luogo abitato dall'uomo anche quelli apparentemente degradati.