

# Convegno di Grosseto sulle Residenze Turistico- Alberghiere – Resoconto del Comitato



*La presenza del Comitato per Campiglia all'importante convegno di Studio sulle Residenze Turistico-Alberghiere tenutosi il 26 giugno a Grosseto, organizzato dal Collegio Notarile di Grosseto e dal Comitato*

*Regionale Notarile Toscano, aveva lo scopo di aggiornamento sullo scottante problema delle RTA.*

*Come si evince anche dai brevi e non completi appunti, idee diverse si sono fronteggiate e non sempre a difesa delle regole e del territorio. Ne proponiamo una sintesi.*

I lavori della giornata di studio su “Le residenze turistico-alberghiere” (RTA) si sono aperti con il saluto del Notaio Luciano Giorgetti, Presidente del Consiglio Notarile di Grosseto, del Notaio Barbara Bartolini, Presidente del Comitato Regionale Notarile Toscano e del Notaio Giambattista Nardoni della Presidenza del Consiglio Nazionale del Notariato che hanno confermato che il cambio di proprietà di parti delle RTA sono ammesse dalla legge pur dovendo il Notaio che stipula l'atto indicare nell'atto la destinazione d'uso e questo comporta che l'uso diretto di una singola porzione dovrà avvenire come cliente della RTA.

Vengono invitati a parlare l'Architetto Camberini della Regione Toscana e l'Avv.to Emilio Bonifazi, Sindaco di Grosseto. Quest'ultimo sottolinea che ci sono cittadini che hanno comprato una singola porzione di RTA addirittura come prima casa. L'Amministrazione è preoccupata va trovata una soluzione per questi casi che sono un problema sociale a cui

bisogna dare delle risposte positive.

Molto seguite le relazioni del Professor Traina e il Professor Fiale.

Il Professor Duccio Maria Traina, Professore associato di diritto pubblico all'Università degli Studi di Firenze ed Avvocato in Firenze, ha relazionato sulla disciplina nazionale e regionale. Le RTA e Cav si presentano come abitazioni, ma la gestione è ancorata alla funzione della ricettività con gestione unitaria di tutte le unità della RTA. Si è visto che alcune si sono trasformate in semplici condomini residenziali con atti ambigui e vendute come prima casa. Il fenomeno è contro la legge. La questione interessa l'urbanistica. La Regione Toscana ha previsto con la legge 1/2005 che si possano disciplinare i piani delle forme d'uso. Il Comune si deve dare lo strumento di controllo per fare scattare il penale e l'apparato sanzionatorio. Sottolinea che il passaggio di proprietà non può essere vietato, ma un ATTO D'OBBLIGO rende obbligatoria la destinazione d'uso. Questo obbligo passa dal primo unico proprietario agli eventuali successivi proprietari. Il relatore ribadisce che non è certo la classificazione catastale che può determinare o meno la frazionabilità della RTA.

Il Professor Aldo Fiale Consigliere della Suprema Corte di Cassazione sottolinea che con il cambio d'uso delle RTA e CAV si favorisce la speculazione edilizia. Le RTA e CAV utilizzano i favoritismi economici ed urbanistici previsti per le attività alberghiere: possono essere realizzate più vicine al mare ed avere maggiori volumetrie, agevolazioni fiscali, minor costi per gli oneri d'urbanizzazione ed avere consistenti contributi regionali, provinciali o comunali. Nelle zone F e D non è possibile il frazionamento, vi si configura l'illecito.

Interrompe dal pubblico un Avvocato il quale dichiara che il Notaio nell'atto non è obbligato ad indicare la zona. A

risposta il Professor Fiale chiarisce che quando si vende singolarmente nelle RTA si fraziona anche il terreno quindi c'è lottizzazione abusiva che comporta la confisca del bene, l'acquisizione al patrimonio comunale, l'annullamento degli atti ed il penale come già ben spiegato dal Professor Duccio Traina.

L'Ingegnere Antonio de Sanctis, Consigliere scientifico dell'Agenzia del Territorio illustra come avviene la scelta della categoria catastale delle varie unità e conferma che è il tecnico catastale che sceglie la categoria più redditizia per le entrate dello Stato. L'Agenzia del Territorio non tiene conto dell'urbanistica e le singole parti delle RTA e Cav dovrebbero essere censite in Categoria A (abitazioni), D (ristorante, reception) e C (locali di sgombero, posti macchina, garages). Alla luce dei frequenti casi di cambi d'uso in una circolare si ribadisce che "possono" essere censite come D/2 (Attività alberghiere), ma le modalità di censimento catastale non influiscono sull'utilizzo gestionale. A suo avviso visto che possono esserci più proprietari potrebbero essere utilizzati più identificativi catastali in funzione del numero delle quote di proprietà al fine di favorire la redazione degli atti. Propone tre soluzioni diverse per il censimento. Censimento in D/2 con un unico identificativo catastale indipendentemente dal frazionamento della proprietà in varie quote. Censimento in D/2 con vari identificativi catastali corrispondenti con il numero delle parti frazionate, ma non costituenti unità immobiliari a sé stanti. Censimento della RTA in forma frazionata (abitazione, garage, posto macchina, ristorante, ecc) nel rispetto delle varie unità. In futuro in base ad un attento studio del fenomeno RTA potrà essere possibile scegliere la migliore soluzione. Con l'entrata in funzione del MUDE (Modello Unico Digitale per l'Edilizia) sarà possibile l'integrazione in un unico macro processo amministrativo dei dati d'interesse edilizio e catastale.

E' apparso chiaro che in questo convegno si sono confrontate e scontrate idee interpretative della legislazione vigente molto diverse fra loro:

1) Molti notai e avvocati ritengono preminente il diritto di libera vendita degli immobili e di frazioni di questi e che eventuali sanzioni debbano scattare solo quando si riscontra una non "gestione unitaria" turistico – ricettiva. Quindi che si possa procedere alla costruzione, alla vendita frazionata delle unità abitative che compongono l'RTA.

2) Il prof. Aldo Fiale della Corte di Cassazione, vivacemente contestato, asserisce che è illecito frazionare le RTA costruite in zone F e D destinate a strutture alberghiere turistico – ricettive.

In ogni caso si deve comunque seguire la strada di prevenire gli usi distorti delle RTA e disincentivare le società immobiliari a fare speculazioni, sollecitando i comuni ad usare lo strumento dell'atto d'obbligo e soprattutto spingere perché le RTA non siano costruite. Questa forma di "turismo" si trasforma troppo spesso in speculazioni edilizie, problemi urbanistici e di sostenibilità del territorio, danneggiando il turismo vero.

06.07.09

**Comitato per Campiglia**