

RTA : Le cessioni sono possibili se c'è la gestione unitaria



Opportunamente il vostro giornale ha raccolto l'opinione di un notaio (che penso condivisa dagli altri suoi colleghi) secondo la quale la vendita frazionata delle case albergo è regolare.

Questa notizia, che allevia lo sconforto di tanti acquirenti, controbilancia il titolo del 7.5.2007 "Rta vietato vendere i singoli appartamenti" con il quale fu da voi, correttamente, sintetizzata la circolare dell'assessore regionale Brammerini.

Nei giorni scorsi anche il consigliere regionale Antichi si è fatto vanto di aver sollecitato l'approvazione di una proposta di legge regionale con la quale si sancirebbe il divieto di vendita frazionata.

Della questione si parlerà anche in un prossimo convegno organizzato dal Comune che, peraltro, già dal titolo, dimostra che sarà una filippica contro le case albergo e la speculazione che con esse si farebbe.

Spero, come cittadino e avvocato, che prevalga il senso di equilibrio e di obiettività, e che non si faccia, come suol dirsi, di ogni erba un fascio.

Al riguardo l'opinione espressa dal notaio Gaudieri (le Rta e Case albergo possono essere cedute a più persone, salva la tutela della gestione unitaria che assicuri la destinazione turistico-ricettiva) è senz'altro quella più aderente all'attuale normativa, ad ogni livello, e trova anche conforto in due recenti decisioni della Suprema Corte di Cassazione penale (nr.6990 del 2006 e nr. 6396 del 2007) che, pure, senza che ne sia stata letta l'intera motivazione, a volte vengono citate a favore della tesi restrittiva.

Ebbene, in un passaggio di quest' ultima sentenza, si legge

che “è condivisibile la prospettazione dottrinarica” secondo la quale “non può a priori affermarsi che si perdano i tratti caratteristici della casa-albergo e si ricada sotto il regime del condominio (e quindi dell’edilizia a carattere residenziale) ogni qualvolta la proprietà dei singoli appartamenti di una casa-albergo sia alienata a terzi” se “nel contratto di alienazione sia previsto l’obbligo a carico degli acquirenti e dei loro aventi causa di attuare una gestione di tipo alberghiero per le rispettive parti di proprietà esclusiva ovvero che l’esercizio di essa sia affidato ad un’impresa che provveda alla gestione comune del complesso e dei servizi accessori”.

Quindi la mancanza di distinguo fra le effettive situazioni e la tendenza a generalizzare, può condurre a conseguenze, anche in altri ambiti, ingiuste e del tutto sproporzionate.

Avvocato Massimo Ceciarini

17 gennaio 2008

Il Tirreno