

REGIONE TOSCANA



Giunta Regionale

*L'Assessore al Bilancio, Finanze e Credito,
Programmazione finanziaria,
Coordinamento delle politiche per il mare
Coordinamento delle Partecipazioni*

Grosseto, 19 gennaio 2008

CONVEGNO NAZIONALE
“L'albergo non è una casa”
Nuove forme di speculazione edilizia

Intervento
dell'Assessore regionale
Giuseppe Bertolucci

50127 Firenze, Via di Novoli 26
Tel. 0554224323-4 Fax 0554383190
giuseppe.bertolucci@mail.regione.toscana.it

Appunti

Saluto della Regione Toscana.

Tra le strutture turistico-ricettive previste dalla legge, le RTA hanno presentato alcuni aspetti di criticità che hanno reso necessario un intervento chiarificatore da parte della Giunta Regionale, avvenuto con la D.G.R. 289 de 23/4/2007 “Circolare recante chiarimenti in ordine alle strutture ricettive di **residenza turistico alberghiera** (RTA) e **case appartamenti per vacanze** (CAV).

La continua ascesa dei prezzi del mercato immobiliare, unita alla particolare appetibilità delle numerose aree della Toscana nelle quali più forti sono le spinte speculative ed in presenza di una domanda che travalica non solo i confini regionali ma anche quelli nazionali, ha orientato alcuni operatori alla realizzazione di RTA, viste come mezzo per realizzare o recuperare volumi edilizi per finalità non sempre coincidenti con quelle previste dalla normativa di riferimento.

Il fenomeno ha assunto proporzioni tali da provocare squilibri dal punto di vista del governo del territorio; ha inoltre creato per i privati serie difficoltà nella gestione di un bene, acquistato a volte con la non completa consapevolezza del particolare regime normativo che ne regola l'utilizzazione.

Nella pratica si è riscontrato come siano state realizzate RTA con una tipologia tale da consentire una parziale o totale utilizzazione delle singole unità abitative da parte di privati in via esclusiva; tale utilizzazione è accompagnata dall'acquisto di una parte del complesso immobiliare corrispondente al valore della unità abitativa stessa o addirittura al passaggio di proprietà dell'unità abitativa, già accatastata come civile abitazione.

È utile anche richiamare attenzione sulle possibili **conseguenze penali** a cui può andare incontro chi realizza (e a volte chi compra) un immobile con destinazione turistica utilizzato e commerciato poi come civile abitazione; la Corte di Cassazione (Cass. Pen, sez. III, n. 6990/2006) ha riconosciuto infatti il **reato di lottizzazione abusiva** nella realizzazione di una struttura alberghiera (in zona appositamente a ciò destinata e con la possibilità di realizzare volumi ulteriori proprio in considerazione della particolare destinazione d'uso) per la quale era stata avviata la vendita separata come civili abitazioni delle singole villette che avrebbero dovuto costituire l'unitaria struttura turistica.

Altrettanto gravi possono essere le conseguenze di carattere amministrativo, per aver realizzato un immobile abusivo ai sensi dell'articolo 132 e 133 della L.R. 1/2005, come esplicitato anche nella circolare citata.

Si comprende come tutto questo si rifletta negativamente sulla gestione da parte degli enti locali di un patrimonio che sulla carta dovrebbe contribuire a garantire adeguati livelli di ricettività, con tutti i positivi effetti derivanti dal funzionamento di un'efficiente filiera dell'industria turistica. Ci si trova invece di fronte ad **una forma di speculazione immobiliare** che consiste nella realizzazione di seconde case utilizzando la forma della RTA, la cui realizzazione è consentita in quanto strutture turistiche in zone precluse alla costruzione di civili abitazioni.

Uno degli obiettivi, il cui perseguimento ha fortemente ispirato il Piano di Indirizzo Territoriale, **reddito non rendita**, è così vanificato se si consuma nuovo suolo in aree privilegiate (mare e altre località turistiche) e particolarmente sensibili, non per finalità produttive e per attività che qualificano positivamente un territorio, ma per garantirsi una rendita immobiliare.

Nel PIT il problema della rendita è dunque particolarmente sentito e la realizzazione di RTA "fasulle" rappresenta un caso emblematico; nel punto 7 del documento di piano del PIT si dà conto di come *"intorno alla rendita, espressione monetizzata della qualità dell'offerta di una risorsa scarsamente rinnovabile rispetto ad una domanda,*

anch'essa di qualità crescente, si ridefiniscono anche le attività economiche in grado di concorrere alla formazione del reddito, determinando una significativa riconversione della struttura economica e sociale del territorio, dell'ambiente locale, delle attività produttive, della stessa composizione sociale della comunità.

All'aumento della ricchezza, indotta dalla rendita e dalle attività connesse, non corrisponde un aumento proporzionale nella formazione del reddito e dell'occupazione nelle direzioni desiderate e indicate dalle scelte programmate”.

Ci sono poi gli aspetti legati alla **scarsa chiarezza con cui si procede alla commercializzazione degli immobili destinati ad RTA**: al potenziale acquirente si prospetta di divenire proprietario, a condizioni particolarmente favorevoli, di immobili localizzati in aree di pregio.

In realtà ci si ritrova ad essere proprietario pro quota di un complesso immobiliare aperto al pubblico, che deve essere gestito in maniera unitaria e la cui finalità è quella di offrire **alloggio temporaneo** a terze persone.

Se invece l'operazione di vendita come civili abitazioni delle unità abitative assentite e realizzate come RTA va a buon fine, si resta esposti a tutte le conseguenze penali (il reato di lottizzazione abusiva), amministrative (l'aver acquistato un immobile con caratteristiche di utilizzazione integralmente diverse da quello oggetto del permesso di costruire) e civili (la possibile nullità del contratto di compravendita).

Si è resa necessaria pertanto la circolare, per fornire elementi di chiarezza sul comportamento futuro dei comuni che devono garantirsi con apposite norme (prevedendo sanzioni, garanzie ecc...) che assicurino l'effettiva utilizzazione turistica degli immobili realizzati nelle aree all'uopo destinate.

Resta il problema, in tutti i suoi aspetti sopra evidenziati (sia per i riflessi su un'efficace azione di governo del territorio, sia per i cittadini che si ritrovano in situazione di concreta difficoltà) che dovrà trovare la giusta attenzione nelle scelte delle pubbliche amministrazioni coinvolte, garantendo al tempo stesso il raggiungimento degli obiettivi posti dagli strumenti di pianificazione.
