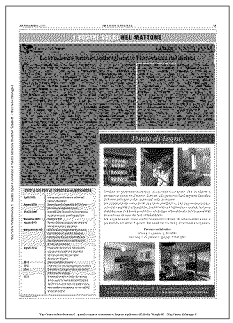
di Donatella C. Marino

CODICI & MATTONI

Le residenze turistico-alberghiere e l'incertezza del diritto

Continua la caccia alle residenze turistico-alberghiere fasulle. Una sentenza recente del Tribunale amministrativo Regione Toscana da una parte ribadisce che vendere a una pluralità di proprietari una residenza turistica alberghiera (detta anche Rta o a volte, impropriamente, residence) può integrare la fattispecie della lottizzazione abusiva materiale anche (se non sono intervenute opere edilizie) chiarendo che la conseguente acquisizione della proprietà del complesso immobiliare al Comune competente non è una misura sproporzionata. Dall'altra pone però qualche limite anche al Comune in cui la Rta si trova. Ma cosa sono le Rta abusive? Si tratta per lo più di complessi immobiliari costruiti o ristrutturati con un vincolo di destinazione turistico-alberghiera ma poi frazionati in unità abitative che vengono vendute e utilizzate dai singoli proprietari in contrasto con le previsioni urbanistiche ed edilizie applicabili. La Guardia di Finanza continua a stare in allerta, specie nelle regioni a maggior interesse turistico come Toscana, Liguria, Val d'Aosta, Sicilia e Sardegna. E anche la magistratura è ben al corrente del fenomeno, che continua ad alimentare un vivace contenzioso nelle diverse sedi coinvolte: penali e amministrative, ma anche civili e persino tributarie. Soccombenti, quasi sempre, costruttori e proprietari. Ma con questa recente sentenza toscana viene posto anche qualche limite al Comune. La vicenda vede una società Alfa, proprietaria di una Rta e titolare di tutte le autorizzazioni, che costituisce una società Beta cui affida la gestione unitaria della Rta. Entro il 2005 tutti gli appartamenti della Rta vengono venduti con impegno degli acquirenti al rispetto del vincolo della destinazione alberghiera. E qui inizia una complessa lite sia amministrativa che giudiziaria. Nell'agosto del 2009 il Comune ordina la sospensione temporanea dei lavori, con immediata interruzione dell'utilizzazione dell'immobile da parte dei proprietari, vietando loro anche l'eventuale vendita, ma soprattutto contestando il reato di lottizzazione abusiva. Nell'ottobre del 2009 però il Comune revoca la sospensione, i lavori riprendono e i proprietari tornano a utilizzare le singole unità. Ed ecco che poco dopo la Guardia di Finanza, a seguito di un sopralluogo, rinviene alcuni indici tipici dell'utilizzo residenziale, anziché ricettivo, dell'immobile. In altre parole, riprendendo anche i principi di altre sentenze dello stesso Tribunale, innanzitutto ribadisce che il frazionamento della proprietà in varie abitazioni unito all'accampionamento in A2 (residenziale) anziché D2 (alberghiero) è già sintomatico del venir meno dell'unicità della struttura anche sotto il profilo gestionale e della sua naturale accoglienza di soggetti terzi rispetto ai proprietari. Poi vengono rilevati altri indicatori dell'illegittimo cambio di destinazione, tra cui che varie unità erano occupate dai proprietari che avevano chiesto la residenza e ottenuto i benefici prima casa, che le utenze si riferiscono a un contatore unico e che l'unica funzione esercitata dalla società di gestione era sulle parti comuni e sulla ripartizione delle spese su base millesimale. Come in un condominio, insomma. Nel 2010 viene quindi revocata alla società di gestione l'autorizzazione all'esercizio di attività alberghiera. Quindi nel 2014 il Comune ci ripensa nuovamente e annulla la revoca della sospensione: ripristina cioè la situazione dell'agosto 2009, in cui aveva vietato l'utilizzo delle unità e contestato la lottizzazione abusiva. Non solo, ma a questo punto chiarisce anche che nei successivi 90 giorni le unità immobiliari avrebbero cambiato proprietario, passando al Comune. I proprietari avviano a questo punto la via giudiziaria. Si rivolgono innanzitutto, ma in via cautelare, al Tribunale amministrativo Regione Toscana, ma senza successo. Vincono però in parte in appello, dove viene stabilito che, per assicurare la certezza del diritto, la revoca, nel 2014, da parte del Comune di un provvedimento del 2009 era da considerare tardiva. Ribadiva anche il giudice d'appello (che in questo caso era il Consiglio di Stato) che si potevano ancora adottare accorgimenti tecnici per ridare all'immobile la conformità alla destinazione urbanistica. Il Tribunale Toscana quindi, aderendo a questa indicazione, emette la sentenza e da una parte ribadisce i principi della Guardia di finanza sulla lottizzazione abusiva, dall'altra però accoglie il ricorso dei proprietari e annulla il provvedimento del 2014 del Comune. Ribadisce però, con l'occasione, che restano salvi gli ulteriori provvedimenti legittimi del Comune. La vicenda, quindi, resta aperta. (riproduzione riservata)



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.