

RTA : Contro i furbi non divieti, ma controlli



L'avvocato Giorgi: Le case albergo si possono vendere in singole unità

La proposta di inserire il «no» nella legge rischia di essere dannosa

Le residenze turistico alberghiere, meglio conosciute come rta, possono essere frazionate e vendute in singole unità abitative. Il problema nasce dall'utilizzo improprio che di quelle unità viene fatto dopo la compravendita, e il miglior sistema per arginare i furbi è il più semplice: controlli efficaci e continui, che invece non sempre appaiono all'ordine del giorno.

È questo, in estrema sintesi, il pensiero espresso sabato scorso dall'avvocato Luciano Giorgi, il quale ha voluto portare il suo contributo al convegno organizzato dall'assessorato comunale al Turismo alla Fattoria La Principina. Una posizione, quella dell'avvocato Giorgi, per molti versi simile a quella ribadita dai notai. Con qualche accenno più esplicito, però, alla "gestione politica" che si è fatta o si dovrebbe fare dell'affaire rta.

«Secondo alcuni – nota Giorgi – il divieto di frazionamento e di vendita separata delle unità abitative delle rta sarebbe sin d'ora consentito o addirittura imposto dalla normativa di riferimento, oppure auspicabile. È vero invece che la normativa attuale, Legge regionale 42/2000, art. 27, non lo prevede affatto (e dunque lo esclude) atteso che quando ha voluto imporre il divieto della vendita frazionata, per quanto riguarda le piazzole e le strutture ancorate al suolo nelle piazzole, per i campeggi e i villaggi turistici, lo ha

disposto espressamente all'articolo 33 della stessa legge». Secondo l'avvocato Giorgi questa lettura «trova conferma nella proposta di legge regionale n° 142 dell'8 novembre 2006 presentata dai consiglieri Antichi e Agresti». Una proposta che punta a inserire esplicitamente il divieto di vendita frazionata delle unità abitative e delle camere e dell'affitto delle stesse «per periodi pluriennali o indeterminati». Visto che qualcuno sente il bisogno di inserire questo divieto, fa notare Giorgi, è evidente che l'attuale normativa il divieto non lo impone.

Ma quali potrebbero essere gli effetti dell'introduzione di un simile divieto? Per l'avvocato «è indiscutibile che in materia di rta si sono verificate illegalità e abusi anche in provincia di Grosseto, che debbono essere accertati e sanzionati. Presso alcune amministrazioni se ne è tratto il convincimento che, ritenuto impossibile (o comunque di difficile attuazione) il controllo da parte degli organi preposti, si ovierebbe alla riconosciuta inadeguatezza del controllo con l'introduzione del divieto».

Una "scorciatoia", a giudizio di Giorgi, inutile se non inquietante. Perché, sancita «la sostanziale impotenza a svolgere un efficace controllo, chi mai impedirebbe ad un imprenditore scorretto che abbia realizzato una rta di cederne l'uso esclusivo delle singole unità abitative, con contratti (o accordi) pluriennali ed anche di lunghissima durata, a propri clienti in violazione dei principi e dei limiti imposti dalla legge? Il problema è dunque quello del controllo che i Comuni debbono essere posti nelle condizioni di svolgere o di far svolgere con efficacia, al fine di accertare l'illegalità». L'avvocato Giorgi cita la brillante inchiesta della Finanza a Montignoso come esempio che un serio controllo è possibile. Anzi è già in atto, così come numerose pronunce dei Tribunali penali e quelle definitive della Corte Suprema «confortano nel ritenere che il fenomeno è ora sotto controllo».

«Tutto questo porta a concludere che le unità abitative di una rta ben possono essere frazionate e vendute separatamente ad acquirenti, i quali potranno però accedere alla rta solo come

clienti e non come proprietari, per il tramite di una gestione di tipo alberghiero, mentre il rispetto dei limiti di legge nella gestione delle rta ben può essere imposto, come in alcuni Comuni già si sta facendo, mediante sottoscrizione di un atto di obbligo».

L'introduzione del divieto "per legge", invece, secondo Giorgi avrebbe addirittura un effetto deleterio: la realizzazione di rta verrebbe sostanzialmente riservata alle grosse società finanziarie, immobiliari e alle grandissime imprese, escludendo di fatto piccole e medie imprese e le cooperative locali.

24 gennaio 2008

Il Tirreno