

RTA : dopo il Convegno di Grosseto, il resoconto del Comitato



Il Convegno di Grosseto del 19 gennaio 2008 “L'albergo non è una casa. Nuove forme di speculazione edilizia” grazie al contributo di esperti di vari settori, provenienti da varie parti d'Italia, ha messo a punto un ampio e ben documentato quadro conoscitivo degli aspetti relativi alle speculazioni edilizie rappresentate da R.T.A. e C.A.V. fasulle , cioè non strutture turistiche ma abitazioni private.

Il prof. Nicola Grasso dell'Università degli Studi del Salento ha messo in evidenza come la lottizzazione abusiva che si attua con le predette strutture lede i contenuti dell'articolo 9 della Costituzione, uno quindi dei principi fondamentali, che tutela il paesaggio inteso come il risultato dell'incontro dell'uomo con la natura nel tempo e nello spazio. In questo senso un'offesa al paesaggio rischia di cancellare la testimonianza del passaggio delle civiltà e distrugge la memoria di un popolo e la sua identità. Si tratta quindi di un principio etico fondante della Costituzione Italiana la cui violazione è un grave reato di cui sono parimente responsabili chi ha eluso le norme e tutti i soggetti che in qualche modo hanno partecipato alla speculazione edilizia; perché di fatto false R.T.A. e C.A.V. sono speculazioni edilizie che, nella spinta di soddisfare bisogni immediati , determinano, alla lunga, una lacerazione del tessuto sociale e culturale. La gravità del rischio comporta che la tutela del paesaggio non va affidata al solo Comune , visto che la pressione di interessi privati ne può inquinare l'azione. Non può essere giustificativo neanche l'eventuale consenso degli abitanti (vedi caso della Val d'Orcia) perché il paesaggio è patrimonio di una comunità ben

più ampia del singolo Comune.

Dalle relazioni poi del Capitano Omar Salvini e del Maresciallo Capo Domenico Martiniello della Compagnia della Guardia di Finanza di Massa Carrara è emerso come il fenomeno delle R.T.A. e delle C.A.V. fasulle è diffusissimo e che i casi individuati e perseguiti sono una parte minima di un totale probabilmente ben più ampio (come già denunciavano i sindaci di Follonica e Montignoso nel Convegno di Ottobre a Campiglia) ; basti pensare che nel Comune di Massa Carrara sono state confiscate sei strutture del valore di sessanta milioni di euro.

Durante il Convegno si è cercato di individuare le ragioni del fenomeno, i reati che comporta la lottizzazione abusiva e i soggetti responsabili e si è cercato di formulare proposte operative per arginare e interrompere alla radice il problema prima, quindi, che venga modificato il paesaggio con la realizzazione di infrastrutture ed edifici.

Il problema nasce da una cultura imprenditoriale turistica che in alcune aree risulta poco preparata , non aggiornata e che continua a proporre tipologie turistiche tradizionali senza cercare altre forme virtuose di turismo. A questo si accompagna il desiderio tutto italiano di avere la seconda casa, visto l'aumento del costo delle abitazioni , l'aumento della richiesta turistica, l'appetibilità della Toscana e perché ' il mattone non tradisce mai'. Tutto questo ha determinato il proliferare di lottizzazioni abusive travestite da R.T.A. e C.A.V. .

A quanto sopra il Comitato vorrebbe aggiungere tra le cause l'autonomia lasciata ai Comuni in materia urbanistica dalla Legge Regionale Toscana, autonomia che si è rivelata , troppo spesso, non meritata.

Tornando alle relazioni del Capitano Salvini e del Maresciallo Capo Martiniello , sono state ben delineate le gravi

responsabilità alle quali vanno incontro tutti quelli che , in qualche modo , partecipano alla realizzazione di una lottizzazione abusiva come è una R.T.A. e una C.A.V. quando, invece di essere strutture ricettive, si riducono ad essere prime o seconde case.

Una lottizzazione abusiva comporta i seguenti DANNI :

1)Danno ambientale e paesaggistico in quanto aree libere vengono edificate non per una funzione di interesse collettivo (alberghi) prevista dallo strumento urbanistico, ma per interessi privati (abitazioni) non ammessi dagli stessi strumenti.2)Mancata creazione di posti di lavoro. Infatti ogni R.T.A. , anche solo di due stelle, dovrebbe garantire almeno otto posti di lavoro, mentre nei casi rilevati non vi era neanche un dipendente.

3)Danno al Comune perché gli alberghi pagano meno oneri delle abitazioni.

4)Danni fiscali perché , in genere, i bilanci delle false R.T.A. e C.A.V. non presentano alcun utile.

5)Danni all'economia locale poiché , essendo seconde case, non facilitano il flusso turistico.

6)Inadempienza alle norme igienico-sanitarie visto che negli alberghi sono ammesse dimensioni dei vani inferiori a quelle delle abitazioni.

7)Violazione alle norme sulle barriere architettoniche visto che, mentre negli alberghi si richiede un certo numero di unità accessibili ai portatori di handicap, nei complessi di abitazioni oltre a queste unità si richiede che tutti gli appartamenti siano visitabili , cioè dotati di bagni accessibili ai portatori di handicap.

8)Violazione alle norme di pubblica sicurezza perché, mancando un responsabile, manca il censimento dei clienti e la

trasmissione dei dati personali avviene in genere in maniera non controllata contravvenendo alle norme sulla privacy.

9) Violazione alle norme sulla prevenzione incendi perché, in quanto abitazioni, non vengono applicati i provvedimenti obbligatori per gli alberghi (porte tagliafuoco, impianti antincendio con relativi depositi di accumulo, materiali ignifughi).

A livello di REATI ci troviamo di fronte a lottizzazione abusiva, truffa ai danni dei Comuni perché gli oneri pagati sono inferiori a quelli dovuti, truffa a danno degli acquirenti, truffa fiscale perché l'I.V.A. viene corrisposta al 4% e 10% come per le abitazioni e non al 20% in quanto albergo, falso in bilancio.

La relazione dell'avvocato Stefano Maini, dell'Avvocatura del Comune di Modena, ha messo poi in luce come le responsabilità ricadano su molti soggetti: in pratica su tutti quelli che partecipano alla realizzazione della falsa R.T.A. .

Ad esempio, almeno secondo alcune interpretazioni, il notaio, in quanto rappresentante dello Stato al quale ha giurato fedeltà, è tenuto ad indagare se si tratta o meno di lottizzazione abusiva. Infatti, poiché non è più tenuto ad inviare gli atti di compra-vendita al Comune il quale quindi non può più verificare un eventuale caso di lottizzazione abusiva, deve verificare personalmente tale eventualità, visto che resta suo dovere la denuncia di lottizzazione abusiva. (Vedere anche: CASE-ALBERGO (RTA) : Vendite regolari, sì o no? Una voce discordante.

Anche per l'acquirente la posizione si è aggravata: infatti, da due anni a questa parte per procedere penalmente non occorre più la dimostrazione del dolo, ma è sufficiente la colpa.

In questa ottica quindi sono responsabili tutti :

il costruttore , il mediatore, il progettista, l'acquirente , tecnici e tutti quanti hanno a che fare con l'operazione. L'acquirente, inoltre, non potrà più giustificarsi con l'ignoranza e basarsi su dichiarazioni sostitute del certificato di destinazione urbanistica e, nel caso di lottizzazione abusiva, rischierà l'annullamento dell'atto, la confisca del bene, la non detraibilità degli interessi passivi del mutuo, che comunque dovrà pagare, la obbligatorietà di restituzione dei benefici fiscali, la restituzione dell'I.V.A. e degli oneri comunali.

Poiché ,d'altra parte, le vere R.T.A. e C.A.V. sono forme di ricettività alberghiera diffuse in tutta Europa, valide e richieste, in quanto meno care dell'albergo tradizionale, più adatte ad un turismo familiare ed utili a rispondere ad un'ampia gamma di richieste di ricettività turistica, occorre individuare quali rimedi adottare per evitare deformazioni illegittime del modello.

Da vari interventi sono emersi alcuni suggerimenti:

1) i Comuni devono adottare un piano delle funzioni

2) i Comuni devono pretendere un piano aziendale che dimostri la reale imprenditorialità dell'attività e che quindi deve escludere prezzi speciali fuori mercato per gli acquirenti delle quote (a questo proposito ricordiamo che questo è quanto il Comitato in un suo documento aveva richiesto a proposito di Borgo Novo, senza avere nessuna risposta)

3) i Comuni devono introdurre nelle Convenzioni precise descrizioni del tipo di gestione pretendendo fidejussioni a garanzia.

4) i Comuni devono verificare la presenza di una vera impresa alberghiera che non può essere sostituita dalla ditta costruttrice o da un amministratore di condominio.

5) i Comuni devono esercitare il loro potere di sospensione dei

lavori, confisca e demolizione e/o annessione al demanio pubblico, senza aspettare una sentenza del Tribunale, visto che il Giudice dispone la confisca solo a condanna definitiva, quindi con tempi lunghissimi.

6) i Comuni e gli altri organi di controllo dovranno verificare, fino dalla fase del compromesso, se sussistono clausole che rendono evidente la non volontà di realizzare un albergo. In questo caso, infatti, ci troveremo di fronte ad una lottizzazione abusiva negoziale, come è stato riconosciuto da una sentenza di Cassazione.

7) La Provincia, in quanto titolata a classificare la struttura ricettiva, dovrà controllare, non solo in sede di esecuzione ma anche in sede preventiva, se si tratti effettivamente di una struttura ricettiva.

8) Tutte le Regioni dovranno adottare il Codice Urbani e lo Stato dovrà sostituirsi immediatamente alle Regioni inadempienti.

9) Dovrà essere modificata la legge del 1939 sul Catasto in modo che il passaggio di questo ai Comuni non sia solo un passaggio di funzioni ma un processo innovativo e in modo da rendere obbligatoria l'iscrizione delle R.T.A. e C.A.V. nella categoria degli Alberghi, eliminando la possibilità di accatastare le singole unità come abitazioni.

L'intervento dell'Assessore all'Urbanistica della Sardegna ha giustamente sottolineato che quando si verificano punti critici significa che i politici hanno sbagliato e che occorre rivedere gli aspetti normativo, pianificatorio, etico-morale e costituzionale per evitare che gli interessi economici possano travalicare l'istanza di tutela del paesaggio.

E' stato illustrato che in Sardegna è oggi impossibile costruire strutture turistiche a meno di 3 Km dal mare e realizzare nuove R.T.A., visto che sulla costa vi sono molte strutture residenziali da riutilizzare. Si privilegia la

tipologia dell'Albergo Diffuso nei paesi più interni, ma comunque vicini al mare (a tal proposito si sottolinea che la Toscana è ancora priva di normativa su questo tipo di soluzione ricettiva che è adatta a inserirsi in tanti centri antichi, come Campiglia, evitando il consumo di suolo con nuove edificazioni).

Sul futuro turistico dell'Italia è intervenuto il dr. Antonio Centi, responsabile Turismo dell' ANCI, che ha ricordato come il turismo italiano può basarsi solo sulla 'bellezza certificata e programmata', e su la qualità , dato che non può certo competere con altri paesi sui prezzi.

L' impresa turistica moderna deve programmare nuove motivazioni turistiche : il caso del Lingotto e del porto di Genova dimostrano che il non cedere alla più ovvia trasformazione di siti in casette determina una richiesta turistica che coinvolge territori ben più estesi dei siti stessi.

Il relatore ricorda inoltre che progetti innovativi come la realizzata autosufficienza energetica del paese di Specchia ne ha fatto una destinazione turistica di interesse europeo.

In quest'ottica la realizzazione di R.T.A. e C.A.V. fasulle determina un danno a tutto il sistema turistico ed ambientale in quanto toglie aree pregiate al vero turismo.

Nell'intervento si auspica allora di inventare altri elementi di attrazione turistica in modo che l'offerta sia complessa , non ridotta all'esodo di agosto ed estesa nel tempo. Allora la qualità, l'attrazione e l'invenzione sono le chiavi per aprirsi ad un turismo competitivo a livello internazionale.

In conclusione possiamo dire di avere assistito ad un Convegno di grande qualità e livello, delle conclusioni del quale dovrebbe far tesoro il Comune di Campiglia, peraltro assente, visto che invece delle generiche parole "controlleremo, vigileremo" che hanno concluso il Convegno di Campiglia, a

Grosseto sono stati analizzati i rischi che corre il paesaggio, le implicazioni etico-morali di un suo danneggiamento, le responsabilità penali di tutti i soggetti, Comuni compresi, i possibili strumenti da mettere a punto per evitare lottizzazioni abusive grazie al controllo fino dalla fase progettuale e delle promesse d'acquisto e non a fatto compiuto che, comunque, comporterebbe per il Comune l'obbligo di sequestro e la conseguente operosissima gestione di una struttura da destinare a pubblica utilità.

L'Amministrazione di Campiglia nel suo Convegno di ottobre ha ammonito il Comitato al grido di dover dare certezza del diritto al lottizzante. Dopo il Convegno di Grosseto ci si chiede: chi si interessa della tutela del diritto dei cittadini, della tutela del paesaggio, della tutela delle casse del Comune?

Si ritiene che il Comune di Campiglia abbia tutte le carte in regola per costruire un'offerta turistica come auspicato dal Dr. Centi, visto che il territorio è ricco di boschi, scavi archeologici, rocche medievali, monumenti, un tessuto agricolo produttivo, terme e il mare a due passi.

Il Comitato ritiene che questa nuova offerta turistica si potrà realizzare solo abbandonando scelte urbanistiche superatissime a livello culturale, ambientale e paesaggistico, come è il caso della presunta R.T.A. 'Borgo Novo' e riducendo la distruzione del paesaggio effettuata da un ciclo economico grossolano come è oggi la coltivazione di cave destinate per la maggior parte a ricavare inerti. Solo così si potrà avviare quella innovazione turistica che per tutto il Convegno è stata individuata come unica alternativa all'abbassamento qualitativo di cui i territori di Campiglia, Piombino e San Vincenzo sono teatro da anni.

IL COMITATO PER CAMPIGLIA

21 gennaio 2008

(Ci scusiamo per tutte le imprecisioni che siano rilevabili nel testo e comunque gli atti del convegno, se possibile, saranno messi in rete appena disponibili.)

L' esauriente presentazione del problema delle R.T.A fasulle al Convegno di Grosseto, da parte degli ufficiali della Guardia di Finanza capitano Omar SALVINI e Maresciallo Capo Domenico MARTINIELLO, è visibile nel sito urbanisticatoscana.it (purtroppo non accessibile agli utenti MAC)