

CIRCOLARE RECANTE CHIARIMENTI IN ORDINE ALLE STRUTTURE RICETTIVE DI RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA (RTA) E CASE APPARTAMENTI PER VACANZE (CAV).

**Approvata con Delibera R.T. N° 289 del 23/04/2007
BURT N.19 del 09/05/2007**

La presente circolare si rende necessaria al fine di fornire elementi di chiarificazione ed una precisa linea interpretativa in ordine alla definizione di residenza turistica alberghiera (RTA). Ciò anche in considerazione dell'importanza che la questione della vendita frazionata delle strutture turistico - alberghiere per ricavarne residenze civili sta assumendo in Toscana come in altre regioni.

A tale proposito, si ricorda innanzitutto che il Testo unico delle leggi regionali sul turismo (approvato con la legge regionale 23 marzo 2000, n.42, successivamente integrato e modificato) raggruppa gli alberghi e le RTA nella stessa categoria delle strutture ricettive alberghiere, distinguendole, sostanzialmente, sulla prevalenza (almeno il 60%) di camere per i primi e di unità abitative (con servizio autonomo di cucina) per le seconde.

Occorre sottolineare come, tanto gli alberghi, tanto le RTA siano esercizi unitari dal punto di vista gestionale, aperti al pubblico, che si collocano in strutture edilizie funzionalmente altrettanto unitarie.

Si ritiene quindi che non possano essere considerate una sommatoria di unità abitative con destinazione ed uso autonomi tali da determinare una situazione analoga a quella di un privato condominio: l'immobile che è sede di un albergo o di una RTA deve perciò avere i requisiti ed essere di conseguenza considerato come un organismo edilizio unico ed indivisibile.

Le RTA, come gli alberghi, in quanto strutture alberghiere possono essere realizzate in aree per le quali lo strumento urbanistico e il regolamento urbanistico del Comune dispongano una apposita destinazione d'uso turistico - ricettiva, ai sensi di quanto già previsto dalla normativa vigente.

Laddove, poi, il piano strutturale ed il regolamento urbanistico prevedano tale destinazione d'uso in via esclusiva non ne sarà, di conseguenza, ammissibile alcun mutamento rispetto a quanto stabilito dal titolo abilitativo edilizio.

Ciò osservato in via generale, più in particolare si osserva che, anche in base a quanto previsto dall'articolo 58 della legge regionale 1/2005 ed in coerenza con gli indirizzi esplicitamente espressi da questa Regione già nella l.r.42/2000, le amministrazioni comunali debbano opportunamente prevedere limitazioni al mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati per finalità turistico - alberghiere nello svolgimento delle funzioni di gestione del loro territorio.

A tale riguardo, si evidenzia come questa Regione abbia ribadito anche nella Disciplina del proprio Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) in corso di approvazione con riguardo al patrimonio collinare e agli impianti sportivi che: *“Resta ferma l'opportunità che le Amministrazioni comunali prevedano rigorose limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati con finalità turistico ricettive in funzione di impianti sportivi”* (Articolo 24 della disciplina del PIT).

Inoltre, questa Regione sta per approvare un Regolamento di modifica al Regolamento di attuazione del Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo già vigente (Regolamento approvato con il Decreto del Presidente della Giunta regionale 23 aprile 2001, n.18/R), in cui si modifica l'attuale articolo 12 e si afferma *“Le residenze turistico alberghiere sono pubblici esercizi unitari sia dal punto di vista gestionale che strutturale e non sono, pertanto, autonomamente utilizzabili per singole parti”*.

E, in modifica all'articolo 11 del regolamento già vigente, chiarisce: *“Le strutture ricettive di cui al presente capo sono realizzate su aree con destinazione d'uso turistico - ricettiva, conformemente a quanto indicato negli strumenti urbanistici del comune”*.

Pur nel pieno e doveroso rispetto delle funzioni di gestione del territorio proprie delle Amministrazioni comunali nella presente circolare si dà atto del chiaro indirizzo espresso da questa Regione per cui una cosa sono gli immobili realizzati con finalità turistico - alberghiere e una cosa sono gli immobili realizzati con finalità di tipo residenziale e abitativo.

Si ricorda che un adeguato controllo da parte delle Amministrazioni comunali (oltre che un'adeguata regolamentazione delle Amministrazioni medesime del mutamento delle destinazioni d'uso anche solo funzionali degli immobili che si auspica sia messa in pratica) comporta conseguenze rilevanti per coloro che - in modo del tutto indebito ed illecito - intendano porre in essere condotte di tipo speculativo.

Qualora, infatti, una volta realizzato un immobile in area destinata all'uso turistico ricettivo, sulla base di un permesso a costruire che consenta l'uso turistico ricettivo, si vendano porzioni di esso corrispondenti a singole unità abitative per farne un uso residenziale, si incorre in comportamenti abusivi, sia dal punto di vista della disciplina del turismo, sia dal punto di vista urbanistico - edilizio.

Dal punto di vista della disciplina del turismo, l'illecito utilizzo comporta l'avvio del procedimento di cessazione dell'attività (ai sensi dell'articolo 41 della l.r. 42/2000 e successive modificazioni) e l'applicazione della relativa sanzione amministrativa di cui all'articolo 42, nonché delle specifiche sanzioni in materia di classificazione delle strutture ricettive (articolo 42) e in materia di pubblicità dei prezzi delle attrezzature e dei servizi ricettivi (articolo 80).

Dal punto di vista urbanistico - edilizio possono configurarsi fattispecie di violazioni, rilevanti sotto il profilo amministrativo (e addirittura, anche sotto quello penale - cfr. in tal senso, ad esempio, la sentenza della Corte di Cassazione penale sezione III. 29 novembre 2005, n.6990 - qualora integrino elementi delle fattispecie di reato previste dalla normativa nazionale).

Può configurarsi, ad esempio, la fattispecie - sanzionata come illecito urbanistico - di esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, secondo le definizioni contenute negli articoli 132 e 136 della legge regionale 1/2005. L'articolo 132 configura come opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire quelle che comportano "la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche [...] di utilizzazione da quello oggetto del permesso di costruire stesso". L'articolo 133 definisce "variazioni essenziali al progetto approvato le opere abusivamente eseguite nel corso dei lavori quando si verifichi [...] un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento della pianificazione territoriale ovvero dagli atti di governo del territorio vigenti o adottati".

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla disciplina catastale, pur precisando che la materia non è direttamente di competenza regionale, si osserva che se la RTA è struttura unitaria, come sopra indicato, non appare possibile che una parte sia classificata in una categoria e una parte sia classificata in altra categoria; tutto il complesso andrebbe classificato in categoria D. A tale proposito, poiché una eventuale anomala classificazione potrebbe essere facilitata dalla mancata informazione (pur non formalmente prevista) tra gli uffici tecnici dei comuni e gli uffici territoriali del catasto, appare opportuno che i primi comunichino ai secondi copia delle concessioni edilizie rilasciate per RTA.

Per ciò che concerne infine le problematiche sottolineate da alcuni comuni circa le case appartamenti vacanze (CAV) si precisa che tali strutture, al pari di quelle che possono essere utilizzate per altre tipologie di impresa turistico ricettiva (come, per esempio, affittacamere), siano civili abitazioni, assoggettate, in quanto tali, alla disciplina urbanistica ed edilizia prevista per queste ultime, con obbligo tassativo della gestione unitaria e applicazione della disciplina civilistica del contratto alberghiero.

Per tali strutture non appare possibile prevederne negli strumenti urbanistici la realizzazione in aree con esclusiva destinazione turistico ricettiva.