

Al **Dirigente** del Settore

**Pianificazione e Governo del Territorio
del Comune di Cecina**

pec: protocollo@cert.comune.cecina.li.it

Oggetto: Tribunale di Livorno - Fallimento nrg **05/2023** società

Il sottoscritto Antonino Bonarrigo, geometra iscritto all'albo provinciale di Livorno, con studio in Cecina, via G. Verga 7, nominato esperto stimatore nella procedura in oggetto, al fine di espletare l'incarico ricevuto chiede chiarimenti in ordine agli impegni convenzionali assunti dalla società fallita.

La società ha realizzato in località Collemezzano, lungo via Gorizia, degli immobili destinati a CAV in forza di permesso di costruire n° 429/2007 rilasciato in data 6 giugno 2008. L'intervento è stato eseguito sulla base della disciplina edificatoria dettata dalla scheda urbanistica "D59" del Regolamento Urbanistico allora vigente, e degli impegni convenzionali sottoscritti con atto ai rogiti del Notaio Francesco Paolo Tamma in data 13 maggio 2008 rep. 108.029.

Tra gli impegni assunti quello riportato all'art. 2 comma d) ultimo paragrafo «... *La società [...] si impegna a non modificare le destinazioni d'uso per un periodo non inferiore a venti anni ...*».

Successivamente e a seguito della modifica apportata con delibera n° 74 del C.C. alla scheda urbanistica "D59" che ha incrementato la volumetria realizzabile, è stata sottoscritta tra la società fallita ed il Comune di Cecina una seconda convenzione integrativa relativa all'attuazione degli interventi previsti nella suddetta scheda "D59" modificata.

L'atto convenzionale è stato stipulato dal Notaio Anna Alterio in data 2 maggio 2019 rep. 84.850.

In quest'ultimo atto si legge che «... a fronte delle attuali potenzialità edificatorie della scheda urbanistica "D59", le superfici ancora da edificare, individuate per destinazione d'uso, sono le seguenti:

- ATTIVITA' RICETTIVE "a1": Alberghi (Piano Strutturale art. 4 e N.T.A. del R.U. art. 1.4) Superficie residua del volume originario esistente ancora da edificare [...] 2.425,72 mq;
- ATTIVITA' RICETTIVE "b": Case e Appartamenti per Vacanze (CAV Piano Strutturale art. 4 e N.T.A. del R.U. art. 1.5) Superficie concessa in ampliamento ancora da edificare [...] 1.000,00 mq; ... [...]

Segue l'elenco di altre destinazioni d'uso per una superficie complessiva di 7.025,72 mq.

Sempre nell'atto di convenzione integrativa si legge all'art. 4 che «... il soggetto attuatore si impegna a realizzare, a conferma e/o modificazione di quelle già indicate nell'atto convenzionale originario (i cui articoli 2 e 3 sono comunque integralmente sostituiti dal presente art. 4) entro il termine della presente convenzione ...»

Il Testo Unico sul Turismo vigente (L.R. n° 86 del 20 dicembre 2016) fornisce all'art. 45 comma 1 la definizione di Case e Appartamenti per Vacanze «... sono case e appartamenti per vacanze le unità immobiliari

ad uso residenziale composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio ad un unico equipaggio di turisti per singola casa o appartamento ...». All'art. 54 della detta LR 86/2016 vengono definiti i requisiti delle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione come appunto le CAV e al comma 2 si legge che «... l'utilizzo delle abitazioni per le attività di cui alla presente sezione non comporta modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici ...».

La Regione Toscana ha in corso di approvazione un nuovo Testo Unico sul Turismo, il cui testo è riportato nella Proposta di Legge n° 2 del 22 aprile 2024 che ha modificato la precedente PdL 135/2013. Nella PdL 02/2024, si leggono all'art. 42 quelle che sono le definizioni e le disposizioni comuni alle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, in particolare al comma 1 si legge che «... sono strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche edilizie della civile abitazione: a) affittacamere; b) bed and breakfast; c) case e appartamenti per vacanze; d) residenze d'epoca ...»; al comma 3 dello stesso articolo viene precisato che «... l'utilizzo delle abitazioni per le attività di cui al presente articolo non comporta modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici ...».

A fronte di quanto sopra esposto lo scrivente chiede chiarimenti sui punti che di seguito andrà ad illustrare, al fine di riportare nella relazione di stima che si appresta a redigere informazioni coerenti alla normativa di settore e rispettose degli impegni convenzionali.

In particolare, visto l'impegno assunto dalla società in oggetto in ordine alla destinazione d'uso da mantenere per un periodo non inferiore a venti anni, riportato all'art. 2 della convenzione del 2008, e vista l'espressa sostituzione di detto articolo con l'art. 4 nella convenzione

del 2019, dove però nessun riferimento viene fatto sul vincolo ventennale di destinazione d'uso, lo scrivente chiede se detto vincolo, che riguarda gli immobili destinati a CAV costruiti sulla base della prima convenzione del 2008, non debba ritenersi già decaduto dalla data di stipula della seconda convenzione integrativa del 2019.

Per la stessa motivazione sopra riportata, riguardo alla indicata integrale sostituzione dell'articolo 2 della convenzione del 2008, che contiene il vincolo di destinazione d'uso per i CAV, con l'art. 4 della convenzione del 2019, che non prevede nessun vincolo di destinazione, il sottoscritto chiede se per gli immobili da destinare a CAV ancora da edificare debba intendersi che non sussistono vincoli di destinazione d'uso.

Sempre in ordine all'obbligo di destinazione d'uso dei CAV, tenuto conto di quanto riportato all'art. 54⁽¹⁾ della LRT 86/2016 e all'art. 42⁽²⁾ del PdL 2/2024, nei quali si evidenzia come le Case ed Appartamenti per Vacanze siano delle civili abitazioni che vengono utilizzate per attività turistico-ricettiva, per scelta imprenditoriale volontaria o per vincolo convenzionale imposto, come nel caso di specie, lo scrivente chiede conferma della destinazione residenziale che debba attribuirsi agli immobili adibiti a CAV alla scadenza del vincolo di uso imposto dalla convenzione. Quest'ultima considerazione è supportata, sempre a parere dello scrivente, dalla necessità di imporre per le CAV un vincolo di destinazione d'uso con atto d'obbligo, necessità che non si pone per esempio per le Residenze Turistico-Alberghiere.

(1) cfr l'utilizzo delle abitazioni per le attività di cui alla presente sezione non comporta modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici;

(2) cfr l'utilizzo delle abitazioni per le attività di cui al presente articolo non comporta modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici;

Nel caso non siano condivise le suddette considerazioni, il sottoscritto chiede quali siano le limitazioni di uso (residenza principale etc.) e di libera circolazione da attribuire agli immobili in oggetto, in assenza di un vincolo che imponga una destinazione di uso turistico-ricettiva, che si traduce di fatto nel solo obbligo di affittare, a fini turistici, il singolo immobile per un periodo dell'anno.



Cecina, 8 luglio '24



L'E.S.

Geom. Antonino Bonarrigo
Firmato digitalmente da
Antonino Bonarrigo

CN = Bonarrigo Antonino
O = Collegio dei Geometri di Livorno
T = Geometra
e-mail = antonino.bonarrigo@geopec.it
C = IT

Allegati

- Copia convenzione urbanistica sottoscritta in data 13 maggio 2008;
- Copia convenzione urbanistica sottoscritta in data 2 maggio 2019;
- Estratto LRT 86/2016;
- Estratto PdL 02/2024