

IL CONSIGLIO DI STATO ACCOGLIE LE RAGIONI DEL COMUNE DI FIRENZE: UTILIZZO TEMPORANEO DI STUDENTATI COME OSTELLI SOLO CON PRECISE LIMITAZIONI

I ricorsi

La vicenda in esame trae origine dalla presentazione di una SCIA finalizzata all'avvio dell'attività estiva di ostello, limitata ad un periodo di quattro mesi nel corso dell'anno 2023, da parte di una società gestrice di una struttura destinata a studentato sita in Firenze. La presentazione di tale SCIA era seguita dall'inoltro di una SCIA di variazione, volta ad introdurre la somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti, con riferimento all'apertura estiva per la successiva nuova stagione relativa all'anno 2024. Il Comune di Firenze opponeva il proprio diniego a tale istanza, ritenendo ormai inefficace la SCIA del 2023, in quanto afferente ad attività temporanea, e sostenendo che, con riguardo alla stagione 2024, fosse necessaria la presentazione di una nuova SCIA. L'Amministrazione comunale precisava altresì che, nell'anno 2024, l'attività ricettiva di ostello all'interno di struttura adibita a studentato avrebbe potuto essere svolta per un periodo massimo pari a due mesi. A tale proposito, richiamava la disposizione contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del nuovo Piano Operativo (P.O.), adottato il 13 marzo 2023 e sottoposto a norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 103 della l.r. Toscana n. 65/2014, disposizione che consente l'insediamento di ostelli temporanei per detto arco temporale e limitatamente ai mesi di luglio e agosto.

La società impugnava tale diniego dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, sostenendo, in primo luogo, che l'attività di ostello dovesse qualificarsi come stagionale, e dunque ripetitiva e non meramente temporanea, ritenendo ultronea la presentazione di una nuova SCIA.

In secondo luogo, censurava l'illegittima applicazione del limite temporale di due mesi, introdotto dal nuovo Piano Operativo (PO) in sostituzione al precedente limite trimestrale, rilevando che il nuovo PO, essendo solo adottato e non ancora definitivamente approvato, non potesse essere applicabile *ratione temporis* al caso concreto. Di conseguenza, deduceva l'illegittimità derivata del provvedimento SUAP, fondato su un PO non efficace, e impugnava lo stesso PO nella parte in cui non riconosceva agli studentati la natura di strutture ricettive, limitandone a due mesi l'utilizzo a tale scopo.

In pendenza di giudizio, la società presentava una nuova SCIA per l'attività estiva di ostello nella stagione 2024. Con provvedimento SUAP, il Comune prendeva atto della segnalazione, richiamando nuovamente la disposizione delle N.T.A. del P.O. che consente l'insediamento di ostelli temporanei in studentati per un massimo

di sessanta giorni, nei soli mesi di luglio e agosto. Il Comune invitava, pertanto, la società, entro trenta giorni, a conformare la SCIA, indicando come periodo di apertura esclusivamente i mesi di luglio e agosto 2024.

Conseguentemente, la società impugnava anche tale provvedimento, nonché la stessa delibera di adozione del PO, deducendone l'illegittimità.

Parallelamente, la società intraprendeva un distinto contenzioso concernente una seconda struttura adibita a studentato ricadente nella propria gestione. Segnatamente, impugnava il provvedimento SUAP con cui il Comune di Firenze imponeva, per l'anno 2024, la limitazione dell'apertura dell'attività ricettiva temporanea di ostello in tale seconda struttura ai soli mesi di luglio e agosto, in applicazione della medesima disposizione delle NTA del nuovo PO adottato e sottoposto a misure di salvaguardia.

Anche in questo caso, la società sosteneva che l'attività di ostello esercitata nella seconda struttura fosse da qualificarsi come stagionale, e dunque già in essere in virtù di precedente SCIA risalente all'anno 2023.

Da ultimo, la società depositava una nuova SCIA per l'esercizio dell'attività di ostello nella stagione estiva 2024, per un periodo pari a tre mesi. Con provvedimento SUAP del 4 aprile 2024, il Comune applicava nuovamente l'art. 19, comma 4.2, delle NTA del PO adottato e sottoposto a salvaguardia, invitando la società a conformare la propria attività al dettato di tale norma.

Con ricorso per motivi aggiunti, la società impugnava anche quest'ultimo provvedimento e la delibera di adozione del PO, riproponendo le medesime censure già sollevate in sede di primo ricorso.

Le sentenze del T.A.R. Toscana

Il T.A.R. Toscana definiva, con due sentenze distinte, i ricorsi promossi dalla società. Segnatamente, accoglieva le doglianze relative all'applicazione anticipata del Piano Operativo adottato alla fattispecie in esame, dichiarando l'estraneità della stessa alle misure di salvaguardia di cui all'art. 103 l.r. n. 65/2014 e l'impossibilità per tali disposizioni di incidere sulla posizione soggettiva della società ricorrente. Viceversa, respingeva le censure concernenti la qualificazione dell'attività di ostello come stagionale, ritenendone corretta la qualificazione come temporanea, ed annullava parzialmente i provvedimenti comunali gravati.

La decisione del Consiglio di Stato

Avverso le sentenze del T.A.R., la società proponeva due distinti appelli che, essendo incentrati sulle medesime questioni in diritto, venivano riuniti.

In primo luogo, la società lamentava il mancato accoglimento delle proprie difese in punto di riconoscimento della natura stagionale delle SCIA commerciali da essa presentata.

Il Consiglio di Stato, premesso che le due strutture gestite dalla società sono adibite a studentati, osserva come le stesse non abbiano una destinazione d'uso turistico-

ricettiva, bensì direzionale, inquadrandosi, più precisamente, quali attività private di servizio per ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive, quali studentati, collegi, conventi e foresterie dotati di servizi comuni.

L'utilizzo temporaneo consentito dall'amministrazione quale ostello, in periodi di minor afflusso studentesco, non altera in alcun modo la destinazione, che permane quella di studentato. Non è dunque applicabile la disciplina dettata dall'art. 49 l.r. Toscana n. 61/2024, avente ad oggetto i periodi di apertura – superiori a due mesi – delle sole strutture ricettive in senso stretto, ossia delle strutture con destinazione d'uso turistico-ricettiva.

Il Giudice d'appello ritiene, pertanto, che le strutture oggetto di giudizio debbano soggiacere alla disciplina di cui al Regolamento urbanistico del 2015 e alle relative Norme Tecniche di Attuazione, le quali, all'art. 19, comma 4.2, consentono un utilizzo turistico-ricettivo temporaneo per un massimo di tre mesi annui, anche non consecutivi, senza mutamento della destinazione d'uso (attualmente solo i mesi di luglio e agosto).

Il Consiglio di Stato ha precisato, altresì, che, vertendosi su un uso temporaneo ad ostello di strutture stabilmente destinate ad attività diverse e non turistico-ricettive, la SCIA commerciale deve essere presentata annualmente, essendo l'uso temporaneo circoscritto al periodo massimo di tre mesi previsto dal predetto strumento urbanistico.

Considerazioni conclusive

La pronuncia in esame conferma la legittimità delle politiche del Comune di Firenze, con particolare riferimento alla disciplina degli studentati, i quali possono essere destinati ad uso ostello temporaneo esclusivamente nel rispetto di specifiche limitazioni. In particolare, l'attività di ospitalità deve qualificarsi come temporanea - e non già stagionale - ed è attualmente consentita entro il limite massimo di 60 giorni.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

3

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Federico Ianeselli, Senior Associate
Email: federico.ianeselli@grplex.com

Sandra Sacchi, Junior Associate
Email: sandra.sacchi@grplex.com