



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia

(Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2611 del 2022 proposto dai Sigg. -OMISSIS-, rappresentati e difesi dall'avvocato Giovanni Murgia, con domicilio digitale come da Registri PEC Giustizia e fisico presso il suo studio in Milano, via Conservatorio, 17;

contro

Comune di-OMISSIS- in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Chiara Piatti, Marilisa Ogliairo, Antonio Tafuri e Andrea Romoli Venturi e con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

-OMISSIS-, rappresentata e difesa dall'avvocato Angelo Cardarelli, con domicilio eletto presso il suo studio in Milano, corso Ventidue Marzo, 4;

-OMISSIS-, rappresentata e difesa dagli avvocati Claudio Linzola, Patrizia Maesani, con domicilio eletto presso lo studio Claudio Linzola in Milano, via Hoepli, 3;

per l'annullamento previa sospensione,

dell'atto ad oggetto " -OMISSIS-, con sede in -OMISSIS-. Partita iva -OMISSIS-. Conclusione procedimento avviato in data 15/06/2022 prot. -OMISSIS-,-OMISSIS-. Ordine di conformazione attività" emanato dal Comune di-OMISSIS-, Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia privata e SUAP in data 11 agosto 2022 e trasmesso con comunicazione via p.e.c. prot. -OMISSIS- in pari data, nonché di ogni altro atto presupposto, consequenziale e, comunque, connesso al predetto atto, in particolare la nota del Comune di-OMISSIS-, Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia privata e SUAP, n. protocollo informatico -OMISSIS- firmato in data 4 agosto 2022 ad oggetto "Memoria di partecipazione al procedimento ex art. 10 Legge 241/90, -OMISSIS- del 20.07.2022 – compendio -OMISSIS-" e l'avviso di avvio del procedimento del Comune di-OMISSIS-, Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia privata e SUAP, in data 15 giugno 2022, trasmesso via p.e.c. in data 4 luglio 2022 Protocollo della comunicazione: -OMISSIS- .

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di-OMISSIS- e di -OMISSIS- e di -OMISSIS-;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 gennaio 2023 il dott. Alberto Di Mario e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO E DIRITTO

1. I ricorrenti, in qualità di residenti in via -OMISSIS- in-OMISSIS-, hanno impugnato l'atto con il quale il Comune ha concluso il procedimento avviato in data 15/06/2022 prot. -OMISSIS-, relativo al compendio denominato -OMISSIS-, con un ordine di conformazione attività ritenuto non soddisfacente da parte dei ricorrenti.

I medesimi hanno esplicitato che le attività di locazione turistica svolte dalla società -OMISSIS-, conduttrice dell'immobile di proprietà di -OMISSIS-, presso la villa sita nella medesima via in cui risiedono i ricorrenti e destinata a locazione breve, comporterebbero grossi problemi di immissioni acustiche, traffico, parcheggio e scarichi fognari, che li hanno indotti a chiedere al Comune di verificare la legittimità delle attività di locazione turistica breve svolte nella villa medesima.

Con il provvedimento impugnato il Comune ha ordinato a -OMISSIS- di <conformare l'attività esercitata alla sola locazione per finalità turistica breve (...) entro 30 giorni dalla data di notifica del presente provvedimento> e a -OMISSIS-cdi vigilare sulla corretta conduzione dell'immobile in

conformità al contratto stipulato con la -OMISSIS-, per gli scopi e le finalità della sola locazione breve per finalità turistiche, in ottemperanza al titolo amministrativo posseduto>.

Contro il suddetto atto i ricorrenti hanno sollevato i seguenti motivi di ricorso.

D) Violazione degli artt. 6, 8 e 14 della legge 447/1995, artt. 3 e 4 dpcm 14.11.1997, artt. 32, 41 e 42 cost. e dell'art. 8 CEDU; eccesso di potere per travisamento dei presupposti di fatto e diritto e

illogicità manifesta.

I ricorrenti lamentano che, sia la preparazione degli eventi (circa 24 in 120 giorni di attività nella stagione estiva 2022) sia il traffico connesso con gli eventi sia lo svolgimento degli eventi medesimi, provocherebbero immissioni acustiche incompatibili con la destinazione residenziale dell'ambito in cui è inserita la villa. La circostanza è oggettivamente documentata dai rilievi acustici eseguiti presso le abitazioni di due residenti nei pressi della -OMISSIS-.

II) Violazione, falsa applicazione degli artt. 19 e 26 l.r. 27/2015; violazione dell'art. 23.6.2 n.t.a. del p.g.t. vigente; eccesso di potere per contraddittorietà e illogicità manifeste.

I ricorrenti lamentano la modifica della destinazione d'uso sia della villa sia dell'ex eliporto da casa per vacanze (art. 26, comma 1, L.R. n. 27/2015) a residenza turistico alberghiera (art. 19, comma 2, L.R. n. 27/2015).

III) Violazione degli artt. 14.3 e 23.6.2 N.T.A. del P.G.T. vigente; violazione dell'art. 27 DPR 380/2001.

Secondo i ricorrenti, quand'anche la struttura organizzata e gestita da -OMISSIS- rispondesse ai requisiti di una semplice casa vacanze, ciò nonostante la stessa sarebbe carente del necessario

standard urbanistico, stabilito dall'art. 14.3 delle "Disposizioni attuative" del PGT vigente.

IV) Violazione dell'art. 32, comma 1, lettera A), DPR 380/2001 e dell'art. 54, comma 1, lettera A) L.R. 12/2005.

I ricorrenti lamentano che la modifica di destinazione d'uso dell'immobile da residenziale a turistico/ricettiva avrebbe comportato un'oggettiva carenza di standard, che si manifesterebbe in maniera eclatante per quanto riguarda la mancanza di parcheggi.

V) Violazione dell'art. 3 legge 241/1990; eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione; violazione dell'art. 1, comma 2-bis, legge 241/1990.

Secondo la ricorrente il provvedimento è viziato per l'assoluto difetto di istruttoria e, conseguentemente, di motivazione, in patente violazione dell'art. 3 della legge n. 241/1990 in quanto gli uffici si sono limitati a confermare gli esiti dell'unico e solo sopralluogo eseguito dalla Polizia Locale il 1° dicembre 2021 ed hanno ignorato completamente tutte le altre diverse criticità segnalate dai cittadini (punti "E", "F", "G" e "H" della memoria istruttoria del 20 luglio 2022).

La difesa del Comune ha eccepito il difetto di giurisdizione del giudice amministrativo in quanto i ricorrenti farebbero valere il diritto alla salute dei residenti asseritamente leso dalle immissioni sonore provenienti dagli eventi e feste di natura privata organizzate presso -OMISSIS-, ossia presso un immobile di proprietà privata. Eccepisce inoltre l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse in quanto le norme che governano l'attività di locazione breve a fini turistici (art. 8 comma 2 del regolamento della Regione Lombardia n. 7/2016 ed art. 38 comma 8 della Legge della Regione Lombardia 1 ottobre 2015, n. 27), di cui il provvedimento impugnato fa attuazione, non afferiscono in alcun modo a profili inerenti le immissioni acustiche o di altro tipo conseguenti all'attività esercitata, né a profili di carattere urbanistico-edilizio dell'immobile diversi da quello della mera necessaria destinazione residenziale dello stesso (si veda l'art. 26 comma 3 della L.R. Lombardia 27/15 sopra citato), che risultano per contro disciplinati da altre norme vigenti in materia. Ne consegue che nessuna utilità verrebbe ai ricorrenti dall'accoglimento del ricorso.

In terzo luogo il Comune eccepisce l'inammissibilità del ricorso per difetto di legittimazione conseguente alla mancata prova del danno, in quanto i pregiudizi asseritamente rivienenti dall'attività svolta presso -OMISSIS- risultano solo genericamente evocati ma mai dettagliatamente circostanziati.

Nel merito chiede la reiezione del primo motivo di ricorso, in quanto né le norme applicabili alla fattispecie (art. 8 comma 2 del regolamento della Regione Lombardia n. 7/2016 ed art. 38 comma 8 della Legge della Regione Lombardia 1 ottobre 2015, n. 27), né il provvedimento gravato farebbero alcun riferimento al tema dei rumori o delle immissioni eventualmente prodotte come conseguenza della attività di locazione turistica breve.

Il secondo motivo di ricorso secondo il Comune sarebbe infondato in quanto il Suap, nel rilevare delle criticità inerenti ad alcune delle informazioni promozionali apparse sul sito della -OMISSIS-(www.-OMISSIS-.it) non coerenti con il titolo, ha ordinato a -OMISSIS- di conformare l'attività esercitata alla sola locazione per finalità turistica breve, come da comunicazione servizio Suap del 09-03-2022, e l'interessato si sarebbe conformato.

Il terzo e quarto motivo di ricorso sarebbero infondati in quanto il provvedimento impugnato, in particolare, non contiene alcuna disciplina o prescrizione in materia urbanistico-edilizia.

In secondo luogo, i predetti motivi di ricorso risulterebbero inammissibili in quanto trattasi di profili su cui l'Ente si è già pronunciato con provvedimento del 15/03/2022 prot. 18694 adottato nell'esercizio dei poteri di vigilanza di cui all'art. 27 D.P.R. 380/01, notificato in pari data all'Avv. Murgia in rappresentanza degli attuali ricorrenti (cfr. doc. 29 allegato da controparte) e divenuto perciò inoppugnabile per intervenuta decorrenza dei termini di impugnazione.

Inoltre la configurazione planimetrica non evidenzerebbe alcuna caratterizzazione tipologica in più unità abitative che consenta di qualificarla come residenza turistica alberghiera, così come descritta dall'art. 19 della LR n.27/2005. Quindi, parte ricorrente incorrerebbe in un evidente errore nel confondere le "unità abitative" con le 11 comode camere da letto. Infatti, a differenza di un unico immobile/unità abitativa con pluralità di camere da letto, la residenza turistico-alberghiera è composta da una pluralità di unità abitative, autonome dotate di servizi, cucine e camere totalmente

indipendenti l'una dalle altre e generalmente servite da spazi distributivi comuni.

-OMISSIS-è un'unica unità abitativa (anche catastalmente), autonoma in sé e per sé; composta da 11 camere e non presenta ulteriori unità abitative indipendenti nel suo corpo centrale; pertanto, lo sforzo di parte ricorrente di ricorrendo a tutti i costi -OMISSIS-ad una residenza turistico-alberghiera è infondato ed unicamente finalizzato a sostenere la tesi del mutamento di destinazione d'uso da immobile residenziale a struttura turistico ricettivo alberghiera.

Inoltre la L.R. 27/2005, con lo spirito di incentivare lo sviluppo turistico, avrebbe peraltro stabilito che alcune tipologie di attività turistico ricettive sono insediabili senza alcuna modifica della destinazione d'uso, ciò risulterebbe da quanto stabilito dall'art. 26 comma 3 della L.R. 27/15 che prevede che: "Le case e appartamenti per vacanze mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienicosanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione."

Il quinto motivo di ricorso sarebbe infondato in quanto il Comune avrebbe effettuato un'ampia e completa istruttoria ed avrebbe motivato correttamente l'atto.

Con la memoria di costituzione e la memoria depositata in data 27/12/22 la società -OMISSIS- afferma di non aver causato alcun cambiamento d'uso dell'Immibile non svolgendo affatto attività ricettiva, non organizzando eventi e non gestendo altri servizi collaterali diversi dalla locazione. Inoltre gli eventi che si sono tenuti sarebbero stati comunque organizzati direttamente dagli ospiti della Villa, i quali avrebbero incaricato direttamente i propri fornitori senza alcun coinvolgimento di -OMISSIS-. Nel merito chiede la reiezione del ricorso.

Con la memoria di costituzione -OMISSIS-s.p.a. sostiene che le feste svolte all'interno di -OMISSIS-sono feste private non aperte al pubblico, mentre il fatto che le feste vengano organizzate con il supporto da professionisti (non da -OMISSIS- sr.l.) non farebbe venir meno la connotazione di feste private, non soggette alla disciplina TULPS né alla L. 447/1995 sull'inquinamento acustico. Non vi sarebbe cambio di destinazione d'uso in quanto il legislatore regionale ha imposto limiti minimi dei servizi e delle strutture, non ha posto limiti massimi né di capienza, né di superfici dell'immobile, né di servizi forniti. Inoltre la locazione di un immobile residenziale per l'effettuazione di matrimonio, feste private, ecc. non comporterebbe il venir meno della destinazione residenziale, e sarebbe richiesta una qualifica particolare al locatore. Per quanto riguarda l'assenza di standard, si sostiene che l'art. 14.5 delle NTA del vigente PGT si applica ai soli casi in cui porzioni di edifici residenziali vengono fatte oggetto di mutamento di destinazione d'uso con opere con trasformazione dell'originaria destinazione (residenziale) a quella ricettiva o commerciale, fattispecie che non ricorre nel caso concreto. In merito alla mancanza di parcheggi sostiene che l'utilizzo dell'area eliporto è avvenuto per mero errore degli ospiti della villa che evidentemente hanno ignorato le istruzioni fornite all'arrivo e che vieta espressamente l'utilizzo dell'area eliporto come spazio di sosta.

Con le memorie di replica le parti hanno ribadito le loro posizioni.

All'udienza del 27 gennaio 2023 la causa è stata trattenuta dal Collegio per la decisione.

2. L'eccezione di difetto di giurisdizione sollevata dal Comune, con riferimento alle immissioni moleste è infondata.

Dall'esame degli atti risulta che le società-OMISSIS- è proprietaria di una villa con aree limitrofe, condotta in locazione dalla società -OMISSIS- S.r.l., composta da 11 suite, che può accogliere fino a 400 persone e fino a 160 persone sedute a cena. Per tale compendio immobiliare è stata presentata al Comune di-OMISSIS-, in data 09.03.2022 con -OMISSIS-, comunicazione per l'avvio dell'esercizio di attività di locazione breve.

In merito occorre rammentare che la legge 26.10.1995 n. 447, recante la "Legge quadro sull'inquinamento acustico", che rappresenta la prima fonte normativa organica in materia di tutela dell'ambiente esterno e abitativo dall'inquinamento acustico (art. 1, comma 1), assegna allo Stato, alle Regioni, Province e Comuni i compiti amministrativi e di vigilanza in materia di immissioni sonore, per cui il privato che richieda al Comune di esercitare i suoi poteri in materia di vigilanza ed inibizione di rumori molesti è titolare di una posizione di interesse legittimo, indipendentemente dal fatto che la sua istanza sia fondata o meno.

3. Anche l'eccezione di inammissibilità del ricorso per carenza di interesse, in considerazione dell'estraneità della materia delle immissioni acustiche moleste dal procedimento di rilascio del titolo abilitativo alla locazione breve, è infondata.

Il fatto che il procedimento amministrativo preventivo di autorizzazione all'esercizio dell'attività di locazione breve non contempa una disciplina specifica delle immissioni, non esclude che i terzi non possano invocare le tutele successive nei confronti delle immissioni acustiche previste in generale per tutte le attività disciplinate dalla legge 26.10.1995 n. 447, non costituendo la comunicazione di attività di locazione breve un atto idoneo a derogare alla disciplina generale.

4. Anche l'eccezione di inammissibilità del ricorso per mancata prova del danno è infondata, in quanto la presenza di immissioni sonore provenienti dalla villa è comprovata dagli accertamenti fonetici effettuati dai ricorrenti, mentre l'afflusso di auto e di turisti è comprovato dagli accertamenti della Polizia Municipale e non è sostanzialmente contraddetto in giudizio, in quanto i controinteressati sostengono che i rumori ed il sovraccollamento sono imputabili agli avventori e non ai gestori della villa.

5. Venendo al primo motivo di ricorso è fondato.

5.1 In proposito occorre premettere che rientra nella competenza comunale adottare il Piano acustico ed il Regolamento acustico comunale ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera e), della legge n. 447 del 26 ottobre 1995, che costituiscono i normali strumenti per governare la trasformazione di una città, come-OMISSIS-, da città industriale a luogo di forte attrazione turistica, al fine di permettere l'ordinata e pacifica coesistenza tra residenti e villeggianti in particolare nei luoghi che si affacciano sul lago, in passato frequentati solo dai residenti, interessati alla tranquillità e bellezza dei luoghi ed ora condivisi con villeggianti interessati anche ad attività ludico ricreative. In mancanza di questi strumenti si applicano le regole generali in materia.

5.2 Entrando nel merito, occorre rilevare che una villa utilizzata in forma continuativa per accogliere l'organizzazione professionale di attività ludico ricreative quali matrimoni, feste, compleanni ecc. rientra tra le infrastrutture adibite ad attività ricreative ai sensi dell'art.6, co. 1 lett. D) e G) della legge n. 447 del 26 ottobre 1995 in qualità di sorgente sonora fissa.

In merito alla destinazione della -OMISSIS- allo svolgimento di attività ricreative, fa fede quanto pacificamente ammesso da tutte le parti, ovvero che ivi si svolgono matrimoni e feste varie (così sia la difesa di -OMISSIS-s.p.a. dichiara che "non tutti i clienti che affittano -OMISSIS- lo fanno per organizzare il proprio matrimonio o una festa" e la difesa di che di -OMISSIS- conferma e dichiara che almeno un 20% ha utilizzato la struttura in modo riservato). Il fatto che poi gli eventi siano voluti, organizzati e gestiti dai suddetti ospiti autonomamente e direttamente non incide sul fatto che le attività ludico ricreative si siano svolte non *invito domino* e che siano state organizzate professionalmente, dato che i fruitori dei servizi, provengono dall'estero, debbono basarsi su organizzazioni professionali e le parti concordano sulla presenza dei c.d. fornitori presso la villa.

Per quanto attiene poi alla presenza di provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, richiama dall'art. 6 c.1 lett. d) della legge n. 447 del 26 ottobre 1995, sussiste, nel caso specifico, la comunicazione di attività di locazione breve, in quanto il Comune ritiene che nella locazione breve rientri anche il soggiorno in breve per lo svolgimento di una festa privata di compleanno o altro (pag. 3 del provvedimento impugnato nel quale tale attività viene considerata turistica), salvo quanto affermato in seguito.

6. Passando ai motivi successivi, occorre analizzare per primo, per precedenza logica, il quinto motivo di ricorso, che denuncia un difetto di istruttoria che condiziona la corretta ricostruzione della situazione di fatto e di diritto.

Il motivo è fondato.

6.1 Per quanto attiene alla disciplina civilistica, il Decreto Legislativo 23 maggio 2011, n. 79 all'art. 53 stabilisce che: "Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione."

La disciplina codicistica della locazione, prevista dagli artt. 1571 e seguenti del codice civile, prevede che la causa del contratto di locazione è il godimento dell'immobile verso il corrispettivo di un prezzo.

Alle disposizioni del codice civile si aggiunge l'art. 1. 2° comma della legge n. 431 del 1998, secondo cui "le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4,4-bis, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano: a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge;.....c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche".

Le disposizioni civilistiche sono quindi chiare nel distinguere la locazione di immobili "di pregio", tra le quali le «abitazioni in ville» (A/8), come nel caso di specie risulta dall'estratto dell'atto preliminare di vendita del compendio in questione, e la locazione per finalità turistiche.

Per quanto attiene poi alla locazione turistica, la giurisprudenza (Corte Cass. civ., sez. VI, 20 marzo 2014, n. 6501; Tribunale Firenze sez. II, 06/10/2017, n.3188) ha affermato che la locazione per finalità turistiche consiste nella concessione in godimento di un immobile arredato accompagnata dalla prestazione dei soli servizi direttamente inerenti al godimento della res locata (somministrazione di acqua, luce e gas) e non anche di carattere personale, come riconosciuto anche dal Comune, il quale nel provvedimento impugnato espressamente riconosce che la locazione turistica comporta "il divieto di offrire servizi complementari ulteriori, sia direttamente che tramite terzi, che non siano strettamente connessi all'utilizzo esclusivo dell'immobile, come previsti dal regolamento regionale".

Il contratto di locazione turistica si distingue poi dal contratto di alloggio, il cui elemento di diversità dalla locazione va individuato nella prestazione di determinati servizi di carattere alberghiero che si aggiungono al godimento della cosa locata.

Come chiarito dalla giurisprudenza (Cassazione n. 2600 del 30 gennaio 2019), nel caso "...di concessione in godimento di un immobile arredato accompagnata dalla prestazione di servizi non direttamente inerenti al godimento della res locata (come la climatizzazione o la somministrazione di acqua, luce e gas), ma di carattere personale (come le pulizie od il cambio della biancheria)", ci troviamo nell'alveo della prestazione alberghiera.

6.2 Dal punto di vista amministrativo, come chiarito dal Comune nel provvedimento impugnato, "il legislatore regionale lombardo ha emanato la Legge Regionale n.27/2015. Tale norma ha definito le strutture ricettive, distinguendole in alberghiere e non alberghiere e differenziandole dagli alloggi concessi in locazione esclusivamente per finalità turistico abitative che, sulla base delle definizioni normative, non rientrano nella qualificazione di strutture ricettive, non avendole neanche ricomprese nei relativi elenchi. Infatti l'art. 18 della legge regionale, distingue tra strutture ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, facendo rientrare in quest'ultima categoria la fattispecie della casa per vacanza definita dall'art. 26 della medesima legge come: "le strutture ricettive gestite in modo unitario e organizzate per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari. 2. Le case e gli appartamenti per vacanze possono essere gestiti:

- a) in forma imprenditoriale;
- b) in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l'attività in maniera non continuativa, osservando a tal fine un periodo di interruzione dell'attività non inferiore a novanta giorni all'anno, anche non continuativi. 3. Le case e appartamenti per vacanze mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione."

L'assimilazione parziale della locazione breve alle case e appartamenti per vacanze case discende dall'art.3, comma 3 del Regolamento regionale 5 agosto 2016, n. 7, secondo il quale "3. Le disposizioni del presente regolamento si applicano anche agli alloggi o porzione degli stessi dati in locazione per finalità turistiche per una durata non superiore ai 30 giorni ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo)."

Dal suddetto quadro normativo si desume che, poiché l'immobile destinato alla locazione turistica è una struttura ricettiva, in assenza delle case ed appartamenti per vacanze, i servizi previsti per le case ed appartamenti per vacanze indicati dal Regolamento regionale 5 agosto 2016, n. 7 costituiscono il livello massimo di servizi fornibili nell'ambito della locazione turistica.

A ciò si aggiunge che il medesimo non solo non può avere i requisiti delle strutture ricettive non alberghiere, quali sono le case ed appartamenti per vacanze, ma, a maggior ragione, non può avere i requisiti previsti dal regolamento regionale per le strutture alberghiere, che sono comunque ricettive.

Né in senso opposto può valere il riferimento, contenuto all'art. 26 della L.R. n.27/2015, agli eventuali "servizi complementari", perché, come chiarito dall'Allegato B al Regolamento regionale 5 agosto 2016, n. 7, i servizi complementari offerti a richiesta sono quelli che rientrano nelle "Dotazioni generali", cioè completano la dotazione della stanza, oltre al televisore, lavatrice ecc. e non fanno riferimento ai servizi alla persona, pena la trasformazione della locazione turistica breve in un'attività ricettiva con conseguente stravolgimento del sistema di offerta turistica e la violazione del principio di concorrenza leale tra imprese, che è sotteso alla disciplina regionale in materia turistica assieme al principio di tutela del consumatore.

6.3 Venendo all'esame della disciplina del Regolamento regionale 5 agosto 2016, n. 7, occorre evidenziare che il Regolamento prevede il cambio della biancheria e la pulizia dei locali durante il soggiorno per le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere, ma non per gli appartamenti per vacanze che pur costituiscono strutture ricettive, per i quali è prevista la pulizia ad ogni cambio di cliente e non è prevista la fornitura di biancheria, per cui tali servizi sono esclusi anche nella locazione breve per finalità turistiche. Del pari non è previsto il servizio di ricevimento e/o recapito, che dev'essere concordato anticipatamente, con la conseguenza che questi servizi non possono essere attivati neppure nella locazione turistica breve.

Né in senso opposto vale la disciplina fiscale prevista dall'art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 secondo la quale "1. Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero società gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di immobili da locare".

Infatti si tratta di disciplina fiscale che non attiene ai profili civilistici ed amministrativi, per i quali prevale la centralità del godimento dell'immobile, sotto il profilo civilistico, e l'esclusione di attività ricettiva e della prestazione di servizi alberghieri, sotto il profilo amministrativo. A ciò si aggiunge che l'art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 nel caso di specie non si applica perché l'attività di locazione è svolta in forma imprenditoriale dalla società -OMISSIS-

6.4 A ciò si aggiunge che non risulta accertata per ciascuna unità abitativa, corrispondente alle 11 suite reclamizzate, non solo la presenza dei requisiti massimi di cui all'Allegato B al R.R. 5 agosto 2016 n. 7, ma anche la sussistenza degli altri requisiti previsti dall'allegato, quali la capacità ricettiva massima, la presenza di dotazione per la preparazione dei cibi e la pulizia della casa e per il lavaggio della biancheria. Tali servizi non possono infatti essere offerti in modo autonomo e concentrato in luoghi fissi, quali sale da pranzo ecc., magari con personale addetto, in quanto si tratta di servizi alberghieri esclusi per tali strutture.

6.5. Da ultimo occorre evidenziare che, dall'esame della documentazione in atti, risulta anche l'ideoneità ad ospitare fino a 400 persone e ad accogliere fino a 160 persone per la ristorazione, oltre alla richiesta di titoli edilizi per la realizzazione di una sala da ballo ed altro.

Si tratta con evidenza di servizi che non sono strumentali o complementari alla locazione breve, ma che assumono carattere principale in quanto notevolmente sproporzionati rispetto alle esigenze residenziali connesse alla locazione di 11 alloggi, si da comportare che la locazione può essere servente allo svolgimento delle ulteriori attività turistiche di ospitalità e di catering, dando vita quindi ad un'offerta ben più ampia di quella di quella di locazione turistica breve.

Questo profilo è rilevante anche con riferimento alle immissioni di rumore, in quanto una cosa è lo svolgimento di feste di tipo connesso tra i conduttori degli immobili ed un numero di persone proporzionato allo spazio dell'appartamento, altra cosa è lo svolgimento di matrimoni ed altre attività che, per il numero di persone che affittano e la tipologia di servizi che richiedono, comportano ben altri spazi ed aree standard per cui la locazione diventa strumentale allo svolgimento di tali attività e non viceversa.

6.6. Venendo al provvedimento impugnato, occorre rilevare che, nel caso di specie, il Comune ha individuato la violazione nella pubblicizzazione di servizi accessori, consistenti in ampi servizi alla persona di cui ha inibito lo svolgimento e la pubblicità on line. Tuttavia ha ritenuto adempiuto l'ordine a seguito della riduzione dell'offerta di servizi sul sito internet, senza tenere conto della possibilità di pubblicizzare dell'offerta turistica e delle relative tipologie e senza una valutazione della ritenuta offerta turistica alla quale la struttura è destinata e della sua idoneità a rientrare nello schema legale scelto dai controinteressati.

A tal fine non rileva la quantità di eventi che si svolgono, ma le caratteristiche dell'offerta e la capacità ricettiva della struttura.

7. In definitiva quindi il ricorso va accolto per il difetto di istruttoria relativamente alla tipologia dei servizi effettivamente prestati, con conseguente annullamento in parte qua dell'atto impugnato ed obbligo di riesame della condizione dei luoghi.

8. L'accoglimento del quinto motivo comporta l'assorbimento dei motivi dal secondo al quarto, in quanto solo a seguito dell'accertamento dei servizi offerti e degli spazi a disposizione dei turisti il Comune potrà accertare la natura ricettiva della struttura e qualificarla nel modo più idoneo in conformità della disciplina applicabile al caso.

9. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Quarta) definitivamente pronunciando sul ricorso come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla in parte l'atto impugnato.

Condanna l'amministrazione e le controinteressate in solido al pagamento delle spese processuali ai ricorrenti, che liquida in € 1.500,00 per ciascuna di esse, oltre accessori di legge

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 9, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda con provvedimento amministrativo all'oscuramento del sito web, né sarebbe opportuno alcun altro provvedimento di protezione.

Gabriele Nunziata, Presidente

Alberto Di Mario, Consigliere, Estensore

Katiuscia Papi, Primo Referendario

L'ESTENSORE

Alberto Di Mario

IL PRESIDENTE

Gabriele Nunziata

IL SEGRETARIO