

EDILIZIA ED URBANISTICA: Consiglio di Stato - Sezione Quinta - Sentenza 30 settembre 2025, n. 7628.

Edilizia e urbanistica – Studentato – Destinazione d’uso direzionale – Sussiste - Destinazione d’uso turistico ricettiva – Non sussiste.

La struttura adibita specificamente a residenze per studenti, cioè uno studentato, non ha una destinazione d’uso turistico ricettiva, bensì direzionale; né tale destinazione muta sol per il fatto che l’amministrazione abbia ritenuto – nell’esercizio della propria discrezionalità in materia – di consentire, sia pure per un limitato periodo di tempo ed all’interno di uno spatium temporis predefinito (coincidente con quello di minor afflusso degli studenti), un temporaneo utilizzo delle stesse anche quali ostelli. Pertanto, allo studentato non è applicabile – neppure nei limitati periodi nei quali sia eventualmente anche adibito ad ostello – la disciplina dell’art. 49 della l.reg. Toscana n. 61 del 2024 (già art. 44 comma 2 della abrogata l.reg. Toscana n. 86 del 2016), avente ad oggetto i periodi di apertura delle “strutture ricettive” in senso proprio (ossia aventi destinazione d’uso turistico-ricettivo), distinguendole tra annuali e stagionali; di conseguenza, la SCIA presentata per l’esercizio di attività di ostello ha natura temporanea e non stagionale, sicché va rinnovata anno per anno (1).

In motivazione, sottolinea la sezione che allo studentato non è applicabile – neppure nei limitati periodi nei quali sia eventualmente anche adibito ad ostello – la disciplina dell’art. 49 della l.reg. Toscana n. 61 del 2024 (già art. 44 comma 2 della abrogata l.reg. Toscana n. 86 del 2016), avente ad oggetto i periodi di apertura delle “strutture ricettive” in senso proprio (ossia aventi destinazione d’uso turistico-ricettivo), distinguendole tra annuali e stagionali; di conseguenza, la SCIA presentata per l’esercizio di attività di ostello ha natura temporanea e non stagionale, sicché va rinnovata anno per anno.

Visti i ricorsi in appello ed i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Firenze;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell’udienza pubblica del giorno 18 settembre 2025 il Cons. Valerio Perotti ed uditi per le parti gli avvocati Fiorella e Ciliutti, in dichiarata delega di Canuti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Risulta dagli atti che la società Alunno Firenze s.r.l., gestente lo studentato denominato “Il Santo” in Firenze, Piazza dell’Indipendenza n. 11, presentava il 9 maggio 2023 al Comune di Firenze una SCIA finalizzata all’avvio dell’attività estiva di ostello, per il periodo compreso tra il 14 maggio 2023 e il 12 agosto 2023.

Con successiva SCIA del 23 gennaio 2024, Alunno Firenze s.r.l. comunicava all’amministrazione comunale la variazione della SCIA commerciale, al fine di implementare anche l’attività di somministrazione alimenti e bevande per gli ospiti dell’ostello, limitatamente all’apertura turistica

che per la nuova stagione avrebbe dovuto tenersi nel periodo compreso tra il 22 maggio e il 19 agosto 2024.

Il Comune, con provvedimento del 2 febbraio 2024, riscontrava negativamente detta segnalazione, sul presupposto che *“dalla verifica formale della pratica e degli allegati trasmessi si rileva che è stata inviata dal portale Star una SCIA di variazione relativa all’ostello temporaneo per l’avvio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande in favore degli alloggiati e dei loro ospiti indicando come esercizio a carattere stagionale dal 22/5/2024 al 19/08/2024. Tale intervento non può essere comunicato poiché l’attività di ostello a cui si fa riferimento era temporanea e quindi la SCIA per l’anno 2023 non ha più efficacia, infatti fu trasmessa in data 09/05/2023 con pratica telematica n. 4758/2023/SUAP del 09/05/2023 il cui esercizio era previsto solo per il periodo dal 14 maggio 2023 al 12 agosto 2023.*

Da ciò discende che per avviare nuovamente l’ostello temporaneo per l’anno 2024 dovrà essere inviata una nuova SCIA nell’ambito della quale si potrà dichiarare anche la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati. Si tenga conto altresì che rispetto all’anno 2023 l’attività ricettiva di ostello all’interno di uno studentato potrà essere esercitata solo per due mesi (recenti modifiche al R.U.)”.

Avverso tale provvedimento la società Alunno Firenze s.r.l. proponeva ricorso al Tribunale amministrativo della Toscana, chiedendone l’annullamento sulla base di plurimi argomenti di censura.

Contestava, in particolare (primo motivo), che l’attività di ostello esercitata nella sede denominata “Il Santo” potesse qualificarsi come temporanea, affermandone la natura stagionale e dunque ripetitiva, senza bisogno di presentare nuova SCIA ogni anno; evidenziava inoltre (secondo motivo)

l’illegittimità della ritenuta applicazione del limite temporale di due mesi, che veniva sostituito al precedente limite trimestrale per effetto del nuovo Piano Operativo (PO), non applicabile *ratione temporis* alla fattispecie, in quanto adottato il 13 marzo 2023 e non ancora approvato; affermava quindi l’illegittimità derivata del provvedimento SUAP, attesa la ritenuta illegittimità del PO adottato (terzo motivo) ed impugnava quest’ultimo nella parte in cui non classificava gli studentati tra le strutture ricettive, ne qualificava l’uso ad ostello come temporaneo e non stagionale, prevedendo per tale utilizzo un’estensione temporale massima di sessanta giorni, concentrati nei mesi di luglio ed agosto (quarto motivo).

Il Comune di Firenze si costituiva in giudizio, instando per la reiezione del ricorso.

In data 14 marzo 2024, pendente il giudizio, la società presentava nuova SCIA per l’esercizio dell’attività di ostello nella stagione estiva 2024, per il periodo compreso tra il 22 maggio ed il 19 agosto 2024.

Mediante il successivo provvedimento SUAP Prot. 101619 del 22 marzo 2024, il Comune di Firenze, riscontrava la nuova SCIA, dando atto *“che l’art. 19 comma 4.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, approvato in data 13.3.2023 con D.C./2023/00006 e sottoposto all’applicazione delle norme di salvaguardia di cui all’art. 103 della L.R. n. 65/2014, prevede la possibilità di insediare ostelli temporanei per un periodo massimo di giorni 60 e nei soli mesi di luglio e agosto nelle strutture rubricate ai nn. 3F e 7C di detto articolo; [...]”*: conseguentemente invitava la società Alunno Firenze s.r.l. *“a conformare, ai sensi dell’art. 19 comma 3 L. 241/1990, entro il termine perentorio di trenta giorni [...] la SCIA relativa all’avvio dell’attività recettiva temporanea di ostello di cui alla L. 20.12.2016 n. 86 nei locali posti a Firenze, in Piazza Indipendenza, 11 sede di studentato, [...] con le seguenti azioni: modificare la SCIA nella sezione relativa al periodo di apertura indicando solo i mesi di luglio e agosto 2024 come previsto dall’art. 19 comma 4.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano operativo approvato in data 13.3.2023 con DC/2023/00006 e sottoposto all’applicazione di norme di salvaguardia di cui all’art. 103 Legge regione Toscana 65/2014”*.

Con ricorso per motivi aggiunti depositato in data 28 marzo 2024, Alunno Firenze s.r.l. impugnava il provvedimento sopravvenuto, unitamente alla delibera di adozione del Piano operativo Comunale, deducendone l’illegittimità: al riguardo nuovamente affermava (primo motivo aggiunto) la natura stagionale e non temporanea dell’attività di ostello esercitata durante i mesi estivi; la non applicabilità delle misure di salvaguardia (secondo motivo aggiunto); la violazione della libertà di iniziativa economica, non consentendo le nuove disposizioni, ai gestori di studentati, di adeguare la propria attività alle diverse esigenze del periodo estivo (terzo motivo aggiunto); l’invalidità derivata (quarto motivo aggiunto) del provvedimento per la dedotta illegittimità del PO; l’illegittimità del PO adottato (quinto motivo aggiunto) nella parte in cui qualificava come diversi dalle attività recettive gli studentati universitari (art. 19 comma 2 lettera 3f), classificava come temporaneo l’uso estivo di ostello (art. 19 comma 4.2) e ne limitava la durata a sessanta giorni.

Con apposita memoria il Comune di Firenze resisteva anche ai motivi aggiunti.

Con sentenza 16 gennaio 2025, n. 34, il giudice adito in parte accoglieva i motivi del ricorso principale (conseguentemente annullando, *in parte qua*, i provvedimenti SUAP del 2 febbraio 2024 e del 25 marzo 2024); in parte li respingeva ed in parte li dichiarava improcedibili.

In breve, il ricorso principale e quello per motivi aggiunti venivano accolti quanto alla censura che sosteneva la non applicazione del piano operativo adottato e dell’art. 103 l.r. n. 65 del 2014; venivano invece respinti con riferimento alla natura dell’uso ad ostello, da ritenersi temporaneo e non stagionale sulla base della pianificazione *ratione temporis* applicabile alla fattispecie, con conseguente annullamento parziale dei provvedimenti comunali adottati in data 2 febbraio 2024

e 25 marzo 2024. Per il resto, entrambi i ricorsi andavano considerati improcedibili per sopravvenuta carenza di interesse.

Parallelamente al predetto gravame, Alunno Firenze s.r.l. proponeva un separato ricorso (iscritto a r.g.n. 541 del 2024) innanzi al TAR della Toscana, per impugnare – chiedendone l’annullamento – il provvedimento del Comune di Firenze, Sportello Unico Attività Produttive, Direzione Attività Economiche e Turismo, Servizio Attività Produttive, prot. 114819 del 4 aprile 2024, notificato in pari data, recante l’invito alla ricorrente a conformare entro il termine perentorio di 30 giorni la SCIA relativa all’avvio dell’attività ricettiva temporanea di ostello di cui alla l. 20 dicembre 2016, n. 86, modificando la SCIA nella sezione relativa al periodo di apertura, a tal fine indicando solo i mesi di luglio e agosto 2024 come previsto dall’art. 19, comma 4.2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo adottato in data 13 marzo 2023 con DC/2023/00006 e sottoposto all’applicazione delle norme di salvaguardia di cui all’art. 103, l.r. Toscana n. 65 del 2014.

Il provvedimento impugnato si riferiva all’ulteriore studentato gestito dalla ricorrente, denominato “S4 Stay”, ubicato in Firenze alla Via Vincenzo Salvagnoli, n. 4.

Con la pratica SUAP in data 15 marzo 2024 la società significava al Comune di l’avvio dell’attività estiva di ostello, per il periodo compreso tra il 22 maggio e il 22 agosto 2024.

Il Comune, con provvedimento SUAP del 22 marzo 2024, dichiarava però l’irricevibilità della pratica, atteso che *“Nella stessa sono stati attivati i seguenti procedimenti: Sportello Unico - STAR – Variazione AD COM 02 - comunicazione impatto acustico. Dalla verifica formale della pratica, si rileva non è stato attivato alcun endoprocedimento utile ad individuare l’intervento, ma è stato solo allegato all’istanza il modello delle caratteristiche della Città Metropolitana di Firenze. Tale criticità comporta l’impossibilità per questo Suap di istruire correttamente la pratica telematica”*.

Anche in questo caso la ricorrente sosteneva che l’attività di ostello esercitata nella sede denominata “4S Stay” fosse stagionale e, dunque, già in essere in virtù della precedente SCIA presentata il 20 marzo 2023.

Si costituiva in giudizio il Comune di Firenze, insistendo per la reiezione del ricorso.

In data 20 marzo 2024 la società presentava nuova SCIA per l’esercizio dell’attività di ostello nella stagione estiva 2024, per il periodo compreso tra il 22 maggio e il 22 agosto 2024.

Attraverso il successivo provvedimento SUAP Prot. 114819 del 4 aprile 2024 il Comune di Firenze, riscontrata la SCIA, dava atto *“che l’art. 19, comma 4.2., delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, approvato in data 13/03/2023 con DC/2023/00006 e sottoposto all’applicazione delle norme di salvaguardia di cui all’art. 103 della Legge Regionale n.65/2014, prevede la possibilità di insediare un’attività ricettiva di ostello in immobili avente destinazione d’uso direzione*

(rubricate ai nn. 3F e 7C del medesimo articolo) solo temporaneamente per un periodo massimo di giorni 60 e nei soli mesi di luglio e agosto [...]”, conseguentemente invitando la società “a conformare, ai sensi dell’art. 19 comma 3 L. 241/1990, entro il termine perentorio di 30 giorni [...] il periodo di apertura dell’attività temporanea di ostello di cui alla SCIA 3340/2024/SUAP del 20/03/2024 da esercitarsi nei locali posti a Firenze, in Via Vincenzo Salvagnoli, 4, sede di studentato con le seguente azione: modificare il periodo di apertura nella SCIA (sezione relativa al periodo di apertura) indicando solo i mesi luglio e agosto 2024 come previsto dall’art. 19, comma 4.2., delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo approvato in data 13/03/2023 con DC/2023/00006 e sottoposto all’applicazione delle norme di salvaguardia di cui all’art. 103, Legge regione Toscana 65/2014 [...]”.

Con ricorso per motivi aggiunti depositato in data 11 aprile 2024, Alunno Firenze s.r.l. impugnava anche tale provvedimento, unitamente alla delibera di adozione del Piano operativo Comunale, chiedendone l’annullamento sulla base dei seguenti argomenti in diritto: i) la natura stagionale e non temporanea dell’attività di ostello esercitata durante i mesi estivi (primo motivo aggiunto); ii) la non applicabilità delle misure di salvaguardia (secondo motivo aggiunto); la violazione della libertà di iniziativa economica, non consentendo le nuove disposizioni, ai gestori di studentati, di adeguare la propria attività alle diverse esigenze del periodo estivo (terzo motivo aggiunto); l’invalidità derivata (quarto motivo aggiunto) del provvedimento per la dedotta illegittimità del PO; l’illegittimità del PO adottato (quinto motivo aggiunto) nella parte in cui qualificava come diversi dalle attività recettive gli studentati universitari (art. 19 comma 2 lettera 3f), classificava come temporaneo l’uso estivo di ostello (art. 19 comma 4.2) e ne limitava la durata a sessanta giorni.

Il Comune di Firenze resisteva anche ai motivi aggiunti.

Con sentenza n. 35 del 16 gennaio 2025, il giudice adito – previo rilievo che il nuovo Piano operativo non poteva trovare applicazione anticipata, nella presente fattispecie, risultando la stessa estranea alle misure di salvaguardia previste dall’art. 103 l.r. n. 65 del 2014 (di talché lo stesso non poteva in alcun modo pregiudicare la sfera giuridica della società ricorrente, la quale non aveva pertanto alcun interesse attuale al relativo annullamento), respingeva il ricorso principale ed accoglieva quello per motivi aggiunti, “quanto alla censura che afferma la non applicazione del piano operativo adottato e dell’art. 103 L.R. 65/2014”, mentre lo respingeva “con riferimento alla natura dell’uso ad ostello, che deve ritenersi temporaneo e non stagionale sulla base della pianificazione *ratione temporis* applicabile alla fattispecie, con conseguente annullamento parziale del provvedimento comunale adottato in data 22 marzo 2024”.

Dichiarava per il resto entrambi i ricorsi sono improcedibili, per sopravvenuta carenza di interesse.

Avverso le due sentenze del TAR, la società Alunno Firenze s.r.l. proponeva due distinti appelli, rispettivamente iscritti ai nn. r.g. 2200/25 e 2201/25, entrambi relativi alle medesime questioni in diritto ed affidati ai seguenti motivi di impugnazione:

1) *Error in iudicando: erroneità della sentenza per intrinseca illogicità e contraddittorietà della motivazione. Violazione di legge. Violazione degli artt. 44, 50 e 83 del Testo Unico del Sistema Turistico Regionale (l.r. n. 86 del 20.12.2016). Violazione del principio di legalità. Difetto dei presupposti di fatto e di diritto.*

2) *Error in iudicando: erroneità della sentenza per intrinseca illogicità e contraddittorietà della motivazione. Violazione di legge. Violazione degli artt. 99 e 133 della l.r. n. 65/2014. Difetto dei presupposti di fatto e diritto.*

Il Comune di Firenze si costituiva in entrambi i giudizi, insistendo per la reiezione dei gravami in quanto infondati.

Successivamente le parti ulteriormente precisavano, con apposite memorie, le rispettive tesi difensive ed all'udienza del 18 settembre 2025 entrambe le cause venivano trattenute in decisione.

DIRITTO

Va preliminarmente disposta la riunione dei due procedimenti di cui in epigrafe, in ragione della loro evidente connessione soggettiva ed oggettiva (attenendo gli stessi, in particolare, alle medesime questioni giuridiche).

Con il primo motivo di appello (identico per entrambi i ricorsi), Alunno Firenze s.r.l. si duole del mancato accoglimento delle sue difese – nel primo grado di giudizio – con riferimento alla natura stagionale della SCIA Commerciale dalla stessa prodotta. Ad avviso del primo giudice, infatti, lo svolgimento dell'attività turistico-ricettiva (ossia l'utilizzo dello studentato come ostello per limitati periodi di tempo) deve qualificarsi – sulla base dello strumento urbanistico del 2015 – come “temporaneo” e non già come “stagionale” (come invece sarebbe previsto dal Testo Unico sul Turismo Regionale, di cui alla l.r. n. 86 del 2016).

Per contro, obietta l'appellante, la definizione di “uso temporaneo” rileverebbe ai soli fini urbanistico-edilizi e non potrebbe quindi essere estesa ad ambiti diversi, come quello turistico ricettivo, che troverebbe invece puntuale disciplina nella l.r. n. 86 del 2016 (*Testo Unico del Turismo*).

In questi termini, l'art. 20 del PO 2015, recante “*Competenze e finalità*”, espressamente verrebbe a distinguere i due ambiti (urbanistico-edilizio ed attività produttive) e le norme che ne dettano la rispettiva disciplina: “*il Regolamento Urbanistico regola gli usi al loro insediarsi attraverso le procedure di rilascio dei titoli abilitativi per le opere ad essi subordinate*”, laddove “*L'esercizio delle*

attività nonché degli adempimenti per la loro attivazione dovranno rispettare le normative specifiche e la regolamentazione di settore”.

Da ciò dovrebbe desumersi che la definizione degli usi “temporanei” di cui all’art. 19.4.2 delle NTA del POC (*Piano Operativo Comunale*) rileva esclusivamente al fine di stabilire se ed in che limiti un uso diverso determina la modifica della destinazione d’uso prevalente di un immobile, e dunque se è subordinato o meno all’ottenimento di un titolo specifico.

Nel caso di cui si discute, se lo studentato viene adibito ad ostello per un massimo di 3 mesi annui, non si verificherebbe alcuna modifica di destinazione d’uso e non sarebbe pertanto necessario ottenere ad alcun titolo edilizio.

Diversamente, l’esercizio dell’attività turistico-ricettiva e degli adempimenti per la loro attivazione sarebbero soggetti alle norme di settore, vale a dire la l.r. n. 86 del 2016 (*Testo Unico sul Turismo Regionale*), ai sensi della quale, con riferimento all’esercizio dell’attività, “*i periodi di apertura delle strutture ricettive di cui al presente articolo si distinguono in annuali e stagionali*” (art. 44):

(i) “*per apertura annuale si intende un periodo di apertura di almeno nove mesi complessivi dell'arco dell'anno solare*” (art. 44, comma 2, lett. a); (ii) “*per apertura stagionale si intende un periodo di apertura non inferiore a tre mesi consecutivi e non superiore complessivamente a nove mesi nell'arco dell'anno solare*” (art. 44, comma 2, lett. b).

Da tali disposizioni emergerebbe che:

- l’attività ricettiva può essere esclusivamente annuale o stagionale (non anche temporanea);
- una volta presentata e consolidata la SCIA per l’attività stagionale, negli anni successivi il gestore dell’attività ricettiva dovrebbe limitarsi a presentare solo una comunicazione (e non una nuova SCIA).

Dunque, in virtù di quanto previsto dal *Testo Unico sul Turismo Regionale*, una volta presentata e consolidata, la SCIA Commerciale deve intendersi stagionale e non già temporanea (come ritenuto dal TAR), di talché Alunno Firenze s.r.l. non avrebbe avuto alcun altro onere che di comunicare eventuali variazioni, come ad esempio l’indicazione del periodo di apertura stagionale, se diverso rispetto a quanto indicato l’anno precedente.

Per l’effetto, conclude l’appellante, il capo della sentenza impugnato sarebbe affetto da evidente contraddittorietà: da un lato, infatti, il TAR avrebbe rilevato che la SCIA Commerciale del 2023 (come la successiva del 2024), “*in quanto meramente commerciali e non contemplando alcuna trasformazione dei luoghi, non sono assoggettate alle misure di salvaguardia di cui al citato art. 103. Le SCIA in questione, riguardando una mera attività di gestione della struttura alloggiativa, non potranno infatti compromettere in alcun modo l’attuazione della nuova pianificazione, ancora non definitivamente approvata, in nulla potendo pregiudicare il nuovo Piano operativo la circostanza*

che la gestione ad ostello posta in essere nel periodo estivo da Alunno Firenze S.r.l. si protragga per novanta giorni, anziché che per soli sessanta”.

In tal modo il primo giudice avrebbe riconosciuto l’inapplicabilità delle norme urbanistico-edilizie a tale tipo di procedura (anche ai sensi dell’art. 20 NTA del PO 2015).

Dall’altro lato, però, lo stesso TAR avrebbe comunque applicato – erroneamente – la definizione di “uso temporaneo” (di cui allo strumento urbanistico) all’esercizio di un’attività produttiva.

A tal punto, delle due l’una: o la SCIA commerciale, siccome inidonea ad incidere sull’assetto del territorio, sarebbe sempre insensibile alla disciplina (e ai mutamenti) di tutta la normativa edilizio-urbanistica, o non lo sarebbe mai.

Il motivo non è fondato.

Risulta dagli atti che in data 23 gennaio 2024 la società unipersonale Alunno Firenze s.r.l. aveva presentato una comunicazione, ai sensi dell’art. 83 l.r. n. 86 del 2016, relativa al periodo di apertura della struttura nella stagione turistica 2024 (nella specie, dal 22 maggio 2024 al 19 agosto 2024).

Con provvedimento prot. 38906 del 2 febbraio 2024, il Comune di Firenze dichiarava irricevibile la comunicazione, con motivazione da cui implicitamente si ricavava la necessità di presentare una nuova SCIA anziché limitarsi ad una comunicazione di modifica della SCIA Commerciale del 2023, relativamente alle date di apertura dell’ostello: *“dalla verifica formale della pratica si rileva che è stata inviata dal portale Star una SCIA di variazione relativa all’ostello temporaneo per l’avvio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande in favore degli alloggiati e dei loro ospiti indicando come esercizio a carattere stagionale dal 22/5/2024 al 19/08/2024.*

Tale intervento non può essere comunicato poiché l’attività di ostello a cui si fa riferimento era temporanea e quindi la SCIA per l’anno 2023 non ha più efficacia, infatti fu trasmessa in data 09/05/2023 con pratica telematica n. 4758/2023/SUAP del 09/05/2023 il cui esercizio era previsto solo per il periodo dal 14 maggio 2023 al 12 agosto 2023.

Da ciò discende che per avviare nuovamente l’ostello temporaneo per l’anno 2024 dovrà essere inviata una nuova SCIA nell’ambito della quale si potrà dichiarare anche la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati.

Si tenga conto altresì che rispetto all’anno 2023 l’attività ricettiva di ostello all’interno di uno studentato potrà essere esercitata solo per due mesi (recenti modifiche al R.U.).

Conseguentemente, allo stato attuale, così come è stata presentata, la pratica telematica non può essere considerata idonea a realizzare gli scopi e gli effetti voluti, e sarà archiviata”.

Ciò premesso, risulta dagli atti che – al di là delle formule suggestive utilizzate – l’odierna appellante gestisce due strutture, denominate rispettivamente “Il Santo” e “4S Stay”, adibite specificamente a

residenze per studenti (dunque, due studentati): in quanto tali, dette strutture non hanno assolutamente una destinazione d'uso turistico ricettiva, bensì direzionale.

In base allo strumento urbanistico vigente, le strutture in esame rientrano, in particolare, nella categoria funzionale “*direzionale comprensivo delle attività private di servizio (3)*”, più specificamente nell'uso (3f) “*attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati (nel rispetto della legge 14.11.2000, n. 338 e dell'Allegato A, DM MIUR 27/2011), collegi, conventi, foresterie, dotati di servizi a comune*”.

Il fatto poi che l'amministrazione abbia ritenuto – nell'esercizio della propria discrezionalità in materia – di consentire, sia pure per un limitato periodo di tempo ed all'interno di uno *spatium temporis* predefinito (coincidente con quello di minor afflusso degli studenti), un temporaneo utilizzo delle stesse anche quali ostelli, non è certo sufficiente a mutarne la destinazione, che è e resta di studentato.

L'appellante, in breve, non gestisce due ostelli (ossia delle strutture ricettive in senso proprio), bensì due studentati: non trattandosi di strutture turistico-ricettive, ad esse non è però applicabile – neppure nei limitati periodi nei quali siano eventualmente anche adibite ad ostello – la disciplina dell'art. 49 della l.r. Toscana n. 61 del 2024 (già art. 44 comma 2 della abrogata l.r. n. 86 del 2016, richiamata dall'appellante), avente ad oggetto i periodi di apertura delle “strutture ricettive” in senso proprio (ossia aventi destinazione d'uso turistico-ricettivo), distinguendole tra annuali e stagionali.

Per tali strutture trova quindi esclusiva applicazione, *ratione temporis*, il Regolamento urbanistico del 2015 e le relative norme tecniche di attuazione (NTA), che all'art. 19, comma 4.2 primo cpv. disciplinano gli “usi temporanei” (“*non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo [max 3 mesi annui anche non consecutivi], a fini turistico-ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso [3f] e [6c]*”).

Con il secondo motivo di appello viene quindi censurato il capo della sentenza di primo grado nel quale si afferma che “*alla fattispecie deve applicarsi ratione temporis il PO del 2015*”, ciò implicando che la società appellante sarebbe costretta a presentare ogni anno una nuova SCIA commerciale conforme alla disciplina vigente, incluso il POC (una volta divenuto efficace).

Deduce invece l'appellante che anche una volta divenuto efficace, il POC non avrebbe comunque potuto produrre alcun effetto sulla SCIA Commerciale già presentata, in quanto “*per sua natura insensibile allo ius superveniens*”.

In subordine, per l'eventualità che si dovesse ritenere (solo) temporanea la SCIA Commerciale, sostiene l'appellante che la conformità urbanistico-edilizia della stessa dovrebbe comunque essere determinata sulla base delle previsioni del titolo edilizio che ha legittimato l'intervento e non già sulle disposizioni dello strumento urbanistico-edilizio pianificatorio di portata generale; nel caso in esame,

in ispecie, la conformità dovrà essere valutata e stabilita rispetto alle previsioni del titolo che ha legittimato l'intervento edilizio.

Neppure questo motivo può essere accolto.

Come già detto in ordine al precedente motivo di appello, vertendosi su un uso temporaneo ad ostello di strutture stabilmente destinate a diversa attività, non turistico-ricettiva, la SCIA commerciale avrebbe dovuto essere presentata ogni anno, in conformità allo strumento urbanistico vigente (in ragione del quale l'uso temporaneo quale ostello di strutture non aventi destinazione turistico ricettiva termina allo scadere del periodo indicato annualmente).

Trattandosi, come già evidenziato, di utilizzo temporaneo (con cadenza annuale) quale ostello di immobili di per sé destinati a diverso uso, la sua attivazione richiede – ogni anno – la presentazione di una nuova segnalazione certificata, che si dovrà rapportare, di volta in volta, con la disciplina (anche urbanistica) vigente al momento della sua presentazione; in breve, l'utilizzo come ostello non rappresenta una destinazione d'uso accessoria, avendo entrambi gli immobili in questione un'unica destinazione d'uso, ossia quella direzionale di cui alla lett. 3f del Piano Operativo.

Correttamente dunque il primo giudice ha concluso, sul punto qui controverso, che *“nel Comune di Firenze, gli studentati (e dunque gli immobili che ospitano alloggi per studenti universitari) possono essere adibiti, per un massimo di tre mesi nell'anno (nella vigenza del precedente Piano Operativo n.d.r.), ad alcune tipologie di attività turistico-recettive, tra cui quella di ostello, senza perdere la loro destinazione, che ha natura esplicitamente qualificata come direzionale o privata di servizio, nella tipologia dell'ospitalità temporanea diversa da quella ricettiva [...]”*, essendo quindi consentito un *“uso ad ostello, che deve ritenersi temporaneo e non stagionale sulla base della pianificazione ratione temporis applicabile alla fattispecie”*.

Alla luce dei rilievi che precedono, entrambi gli appelli proposti da Alunno Firenze s.r.l., come in precedenza riuniti, vanno respinti.

Le spese di lite del grado di giudizio, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quinta), definitivamente pronunciando sugli appelli riuniti, come in epigrafe proposti, li respinge.

Condanna l'appellante Alunno Firenze s.r.l. al pagamento, in favore del Comune di Firenze, delle spese di lite del grado di giudizio, che complessivamente liquida in euro 2.000,00 (duemila/00), oltre Iva e Cpa se dovute.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 settembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Diego Sabatino, Presidente

Valerio Perotti, Consigliere, Estensore

Stefano Fantini, Consigliere

Marina Perrelli, Consigliere

Gianluca Rovelli, Consigliere