

LOCAZIONI TURISTICHE

Il Tar dà ragione a Sirmione. Confermata la validità del regolamento comunale

Sirmione, 15 luglio 2025 – Con la sentenza n. 276/2025, il Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia ha ribadito il potere/dovere del Comune di Sirmione nel disciplinare la materia delle locazioni brevi/turistiche.

In particolare, il Regolamento comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 26.1.2022 n. 3) ha per la prima volta disciplinato le locazioni turistiche non alberghiere ed ha introdotto taluni requisiti minimi in tema di parcheggi (ai quali direttamente si riferisce la pronuncia), accessibilità per le persone disabili e sicurezza degli impianti degli immobili a fini turistici.

Una sentenza chiara, che rafforza il regolamento comunale già convalidato da precedenti sentenze del TAR e come ricordato nell'ultima pronuncia si pone in linea con il recente pronunciamento del Consiglio di Stato che riconosce il potere dei Comuni di verificare la presenza dei requisiti che rendono in concreto utilizzabile l'immobile per la destinazione turistica.

Il fenomeno delle locazioni turistiche, cresciuto in modo esponenziale con l'avvento delle piattaforme online, ha avuto un impatto significativo sui centri storici e sui territori a forte vocazione turistica, come Sirmione. Se non regolamentato, questo mercato può portare a:

- difficoltà per i residenti e i lavoratori nel trovare casa a prezzi sostenibili,
- sovraccarico della viabilità e mancanza di parcheggi,
- mancanza di attenzione per l'accessibilità e la sicurezza degli edifici,
- desertificazione sociale e svuotamento dei centri storici, con conseguente perdita della tradizionale identità della comunità e della varietà degli esercizi commerciali che ad essa si rivolgono.

Il Comune di Sirmione ha scelto con coraggio e responsabilità di affrontare il tema con regole chiare e strumenti di controllo.

Si saluta dunque con favore la sensibilità dimostrata dal T.A.R. con tale ennesima pronuncia, che:

- premia ulteriormente lo sforzo dell'Amministrazione comunale volto a cercare di assicurare quel turismo sicuro e di qualità (oltre che civile), che ha sempre contraddistinto Sirmione (oltre che aprire una via che si spera venga presto seguita anche per altre città d'arte del nostro Paese, in attesa che il Parlamento nazionale detti un quadro giuridico infine soddisfacente della materia);
- respinge il tentativo (reiterato anche in occasione dell'uscita della predetta sentenza del Consiglio di Stato n. 2928/2025) da parte di taluni isolati operatori di rappresentare una situazione diversa dal vero e generare confusione negli operatori, nel tentativo di ritornare ad un mercato degli affitti via internet incontrollato.

“Esprimiamo particolare soddisfazione per la riconferma della bontà del regolamento adottato dalla nostra amministrazione, mosso dalla volontà di garantire la qualità dell'esperienza turistica di Sirmione, adeguata al livello di ospitalità che da sempre ci contraddistingue, in continuo equilibrio tra l'esigenza dei nostri cittadini e la nostra vocazione turistica”.

N. ____/____ REG.PROV.CAU.
N. 00686/2025 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia

sezione staccata di Brescia (Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

ORDINANZA

sul ricorso numero di registro generale 686 del 2025, proposto da

STANISLAW JOZEF ADAMSKI, rappresentato e difeso dagli avv. Alberto Luppi e Francesco Luppi, con domicilio digitale come da PEC dei Registri di Giustizia;

contro

COMUNE DI SIRMIONE, rappresentato e difeso dagli avv. Fiorenzo Bertuzzi, Gianpaolo Sina e Silvano Venturi, con domicilio digitale come da PEC dei Registri di Giustizia;

PROVINCIA DI BRESCIA, rappresentata e difesa dagli avv. Magda Poli e Raffaella Rizzardi, con domicilio digitale come da PEC dei Registri di Giustizia;

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia

- del provvedimento del responsabile dell'Area Vigilanza e SUAP prot. n. 0010590 di data 10 aprile 2025, con il quale è stata chiesta la conformazione alla disciplina comunale dell'attività di offerta di alloggio per finalità turistiche in regime di locazione ai sensi degli art. 1 e 5 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e dell'art.

1571 del codice civile;

- del provvedimento del responsabile dell'Area Vigilanza e SUAP prot. n. 0012856 di data 6 maggio 2025, con il quale è stata vietata la prosecuzione dell'attività per mancata dimostrazione della dotazione minima di parcheggi pertinenziali;
- del regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 3 di data 26 gennaio 2022, avente ad oggetto i requisiti qualitativi per le strutture ricettive non alberghiere denominate “*case e appartamenti per vacanze*” (art. 26 della LR 1 ottobre 2015 n. 27) e per gli “*alloggi per finalità turistica in regime di locazione*” (art. 53 del Dlgs. 23 maggio 2011 n. 79);
- del provvedimento della Provincia comunicato al difensore del ricorrente in data 4 giugno 2025, con il quale, sulla base del citato provvedimento comunale di data 6 maggio 2025, è stata archiviata la richiesta di inserimento nel portale ROSS1000 ed è stato negato il rilascio del CIR;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Sirmione e della Provincia di Brescia;

Vista la domanda di sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti impugnati, presentata in via incidentale dalla parte ricorrente;

Visto l'art. 55 cpa;

Visti gli atti della causa;

Ritenuta la propria giurisdizione e competenza;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 9 luglio 2025 il dott. Mauro Pedron;

Uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Considerato quanto segue.

1. Il ricorrente è proprietario di un appartamento situato nel Comune di Sirmione, in via Moretto, all'interno del complesso residenziale “Garden Ville Lugana”.
2. L'intenzione del ricorrente è di utilizzare l'alloggio per locazioni turistiche ai

sensi degli art. 1 e 5 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e dell'art. 1571 del codice civile, in forma non imprenditoriale. Per tale ragione, in data 26 marzo 2025 ha inviato la relativa CIA al SUAP.

3. Il responsabile dell'Area Vigilanza e SUAP, con provvedimento di data 10 aprile 2025, ha chiesto la conformazione dell'attività al regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 3 di data 26 gennaio 2022, avente ad oggetto i requisiti qualitativi per le strutture ricettive non alberghiere denominate “*case e appartamenti per vacanze*” (art. 26 della LR 1 ottobre 2015 n. 27) e per gli “*alloggi per finalità turistica in regime di locazione*” (art. 53 del Dlgs. 23 maggio 2011 n. 79).

4. Una volta ricevute le integrazioni del ricorrente, il responsabile dell'Area Vigilanza e SUAP, con provvedimento di data 6 maggio 2025, ha vietato la prosecuzione dell'attività per mancata dimostrazione della dotazione minima di parcheggi privati richiesta dall'art. 5 del regolamento comunale, che a sua volta richiama l'art. 16 delle NTA del Piano dei Servizi (un posto auto per unità immobiliari con SLP minore o uguale a 55 mq; due posti auto se la SLP dell'unità immobiliare è superiore a 55 mq).

5. Sul presupposto del divieto comunale, la Provincia, con provvedimento comunicato al difensore del ricorrente in data 4 giugno 2025, ha archiviato la richiesta di inserimento della struttura ricettiva nel portale ROSS1000, e ha negato il rilascio del CIR.

6. Sulla vicenda si possono formulare le seguenti considerazioni:

(a) la questione dei requisiti stabiliti dai Comuni per quanto riguarda le case e gli appartamenti per vacanze è già stata esaminata più volte dal TAR Brescia. Si rinvia in particolare alle sentenze n. 548 del 3 giugno 2022, n. 306 del 15 aprile 2024, e n. 513 del 6 giugno 2024 (le ultime due pronunciate nei confronti del Comune di Sirmione);

(b) in sintesi, le suddette pronunce riconoscono l'esistenza di un potere comunale di regolazione delle case e degli appartamenti per vacanze, indipendentemente dal

fatto che la gestione sia imprenditoriale o non imprenditoriale, ma solo per profili direttamente riferibili ai compiti istituzionali. Più nello specifico, la competenza comunale si basa sulle disposizioni di legge che collocano a livello comunale, tra l'altro, la promozione dell'eliminazione delle barriere architettoniche (v. art. 11 comma 5-m della LR 11 marzo 2005 n. 12), l'elaborazione del piano urbano del traffico in relazione alla disponibilità di parcheggi pertinenziali (v. art. 66 e 67 della LR 12/2005), e l'individuazione delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati (v. art. 24 comma 2-c del DPR 6 giugno 2001 n. 380);

(c) pur essendo la locazione turistica un'attività liberalizzata, le predette norme individuano motivi imperativi di interesse generale ai sensi dell'art. 8 comma 1-h del Dlgs. 26 marzo 2010 n. 59, i quali giustificano l'introduzione di un regime autorizzatorio e l'imposizione di requisiti tecnici. La definizione di alcuni di questi requisiti si colloca per sussidiarietà a livello della competenza comunale;

(d) per quanto riguarda i parcheggi, con riferimento all'art. 5 del regolamento del Comune di Sirmione, le sentenze n. 306/2024 e 513/2024 hanno affermato che risponde a un motivo imperativo di interesse generale l'abbinamento delle case e degli appartamenti per vacanze a un certo numero di spazi di sosta privati, per evitare che l'arrivo di turisti dotati di mezzi propri introduca elementi di criticità nella circolazione. Tuttavia, la norma è stata ritenuta illegittima nella parte in cui non prevede una valutazione riferita alle specificità del singolo caso e non ammette la dimostrazione della sufficienza degli spazi di parcheggio pubblici esistenti, o la formulazione di soluzioni alternative finalizzate a raggiungere risultati sostanzialmente equivalenti, come ad esempio la locazione di spazi di sosta in altre zone del territorio comunale o l'organizzazione di servizi di trasporto ambientalmente compatibili;

(e) l'annullamento dell'art. 5 del regolamento comunale disposto dalle suddette pronunce ha quindi un effetto integrativo, in quanto (come chiarito nelle

conclusioni delle stesse) lascia al suo posto il requisito dei parcheggi privati ma introduce la facoltà di trovare soluzioni equivalenti;

(f) la sentenza n. 306/2024 è stata annullata dal Consiglio di Stato con sentenza n. 2928 del 7 aprile 2025. Quest'ultima sottolinea la limitatezza delle competenze assegnate ai Comuni dall'art. 7 della LR 27/2015, ed esclude che i Comuni possano interferire nella stipula dei contratti di locazione turistica. Allo stesso tempo precisa però che “[g]li immobili, laddove destinati alle locazioni per finalità turistiche, devono, comunque, possedere i requisiti edilizi ed igienico-sanitari previsti dalla normativa primaria e secondaria (e, quindi, statale, ma anche regionale o comunale) per i locali di civile abitazione”, e aggiunge che una volta pervenuta la CIA i controlli sulla conformità dell'immobile ai requisiti edilizi o di igiene imposti dalla normativa primaria e secondaria sono “*poteri che il Comune può certamente esercitare, anche traendo spunto dalla comunicazione, ma in apposita e diversa sede procedimentale*”;

(g) sembra quindi che agli effetti pratici, per i profili rilevanti nel caso in esame, la differenza di impostazione tra le pronunce di primo e di secondo grado non comporti particolari conseguenze, in quanto non viene messo in dubbio che il Comune possa verificare la presenza dei requisiti tecnici che rendono in concreto utilizzabile l'immobile per la destinazione turistica;

(h) in ogni caso, si ribadisce che la presenza di una dotazione di parcheggi sufficiente a ridurre l'impatto delle case e degli appartamenti per vacanze sulla viabilità locale ricade tra i motivi imperativi di interesse generale. L'assenza dei parcheggi può quindi giustificare, qualora non vengano indicate soluzioni equivalenti, il divieto di utilizzazione dell'appartamento per finalità turistiche, essendo mancante una condizione di agibilità.

7. In conclusione, non sussistono i presupposti per adottare una misura cautelare sospensiva o propulsiva, ferma restando la facoltà del ricorrente di integrare la CIA con l'allegazione dei parcheggi necessari, o con la dimostrazione che è possibile reperire nel contesto urbano una soluzione equivalente.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sezione staccata di Brescia (Sezione Seconda)

(a) respinge la domanda cautelare;

(b) compensa le spese della fase cautelare.

La presente ordinanza sarà eseguita dall'Amministrazione, ed è depositata presso la segreteria del Tribunale, che provvederà a darne comunicazione alle parti.

Così deciso in Brescia, nella camera di consiglio del giorno 9 luglio 2025, con l'intervento dei magistrati:

Mauro Pedron, Presidente, Estensore

Ariberto Sabino Limongelli, Consigliere

Costanza Cappelli, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Mauro Pedron

IL SEGRETARIO