



... annullare la sopra citata ordinanza ingiunzione per mancata prova della notifica del verbale di accertamento n. V00022892 e per tutti i vizi di procedura esposti in narrativa; nel merito:

- annullare la sopra citata ordinanza ingiunzione per abrogazione di legge e comunque per violazione di legge e per infondatezza dei presupposti di diritto e di fatto richiamati nell'ordinanza ingiunzione, per i motivi esposti in narrativa;

- condannare il Comune di Venezia in persona del Sindaco *pro tempore* alla rifusione delle spese legali ed onorari di causa oltre al 22% IVA e 4% CPA, oltre al risarcimento del danno nella misura indicata in narrativa, oltre ad interessi sulle somme liquidate in sentenza dalla domanda sino al saldo.

#### CONCLUSIONI PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE OPPOSTA

Si chiede il rigetto del ricorso, con ogni conseguente statuizione anche in merito alla rifusione delle spese di giudizio.

#### MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO

Con ordinanza ingiunzione n. 14482/2012 del 08/09/2013 il Comune di Venezia, a conferma del verbale di accertamento e contestazione n. ~~XXXXXX~~892 emesso dalla Polizia Municipale del Comune di Venezia in data 17/12/2012, ingiungeva al sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~, in qualità di trasgressore e legale rappresentante della società Rentalinitaly s.r.l e alla predetta società, quale obbligata in solido, il pagamento della somma di € ~~XXXXXX~~ quale sanzione amministrativa per la violazione dell'art. 41, comma 4, della Legge Regionale n. 33/2002 in quanto "esercitava attività ricettiva extralberghiera di unità abitativa ammobiliata ad uso turistico classificata, denominata: "~~XXXX~~" sita in Venezia Cannaregio ~~XXXXXX~~ piano secondo con una capacità ricettiva di n. 3 camere doppie per complessivi posti letto n. 6, in assenza del prescritto atto autorizzativo. Fatto accertato il 17/12/2012 in Venezia località Cannaregio ~~XXXXXXXXXXXX~~

Il sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ e la società Rentalinitaly S.r.l. si opponevano alla predetta ordinanza ingiunzione eccependo in via preliminare la mancata notifica del verbale di contestazione con conseguente violazione del diritto dell'interessato di poter agire ex art. 18 L. 689/1981 e, nel merito, l'infondatezza della violazione per essere stata abrogata la D.I.A..

Il Comune di Venezia si costituiva in giudizio con memoria depositata in data 03/04/2013 con la quale contestava integralmente le argomentazioni di parte ricorrente.

Orbene, l'eccezione avanzata dai ricorrenti in via preliminare è risultata destituita di fondamento.

Il Comune di Venezia ha allegato copia della relazione della notifica del verbale n. ~~XXXXXX~~ 92 del 17.12.2012 da cui si evince che il verbale è stato notificato a mani dello stesso ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in data 18/12/2012.

Dall'accertamento della regolarità della notifica del verbale consegue l'infondatezza anche dell'eccezione relativa alla violazione del diritto di difesa di cui all'art. 18 L. 689/1981 lamentata dai ricorrenti.

Ciò premesso si procede ad esaminare la questione nel merito.

Dal verbale di contestazione n. V00~~XXXX~~2/2012 emerge che, a seguito di un sopralluogo presso l'immobile denominato "~~XXXXX~~" sito in Venezia Cannaregio ~~XXX~~, di proprietà di ~~XXXXXXXXXXXX~~, gli agenti accertatori rilevavano che ivi si svolgeva attività ricettiva extralberghiera con una capacità ricettiva di 3 camere doppie per un totale di 6 posti letto, senza il prescritto atto autorizzativo.

Ciò accertato, i responsabili venivano individuati nella società Rentalinality s.r.l. e nel suo legale rappresentante sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in quanto costoro, in forza di un contratto con il proprietario, gestivano detta unità immobiliare pubblicizzandola sul sito internet, contattando i clienti e fatturando direttamente.

Nel verbale di contestazione si dava altresì atto che esisteva una S.C.I.A. a nome del proprietario ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Ebbene, tra la Rentalinality e il proprietario dell'immobile ~~XXXXXXXXXXXX~~ è intervenuto un mandato di locazione turistica (doc. 3 di parte ricorrente) in forza del quale il sig. ~~XXXXX~~ conferiva l'incarico di occuparsi della locazione dell'immobile alla società Rentalinality s.r.l. la quale accettava nell'ambito della propria normale attività commerciale. La scrittura prevede poi tempi e modi della locazione e i limiti delle responsabilità dei contraenti.

Ora, il mandato intervenuto tra il ~~XXXXXX~~ la Rentalinality è un mandato con rappresentanza dove il contratto di locazione e tutto quanto vi inerisce viene concluso in nome e per conto del proprietario/locatore (leggendo le clausole del contratto si nota infatti che in capo al mandante rimangono tutti gli obblighi inerenti la manutenzione dell'immobile e la soluzione di ogni disservizio che possa rendere inutilizzabile lo stesso ai fini della locazione). Ciò

premessi, chi sostanzialmente svolge attività di locazione turistica è il proprietario il quale aveva regolarmente effettuato la S.C.I.A..

Ad ogni buon conto, quand'anche si trattasse di mandato senza rappresentanza (ove parte contrattuale, anche in senso sostanziale, è l'agenzia immobiliare o turistica), si osserva che l'attività svolta rientra in quella tipica dell'agenzia immobiliare.

Giova a questo punto ricordare che la S.C.I.A. (ma la stessa osservazione vale per la D.I.A.) ha rilevanza soggettiva ovvero inerisce al soggetto che esercita l'attività e non all'immobile oggetto di locazione o, più in generale, al singolo affare trattato.

Ora, la Rentalinitaly ha svolto il mandato di locazione conferitole dal ~~XXXX~~ nell'ambito della propria "normale" attività commerciale e quindi non si è trattato per Rentalinitaly dell'esercizio di una nuova attività o impresa per cui necessita la dichiarazione o segnalazione previste dalla legge.

Diversamente, la Pubblica Amministrazione opposta avrebbe dovuto provare che l'attività svolta dalla Rentalinitaly per il sig. Piazza era estranea all'oggetto della società.

Per tali motivi si ritiene che il provvedimento sanzionatorio impugnato sia infondato e pertanto si procede al suo annullamento.

Quanto al trattamento sanzionatorio, considerata la difficoltà della materia e l'opinabilità di quanto sopra esposto, si ritiene di giustizia compensare tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

il giudice di pace di Venezia, definitivamente pronunciando sull' opposizione proposta dalla sig.ra ~~Vizzolo~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, ogni altra istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie il ricorso e per l'effetto annulla il provvedimento sanzionatorio impugnato;
- spese compensate tra le parti.

Venezia, 02.12.2014

dot. ~~XXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Ambrogio  
IL GIUDICE DI PACE  
(Avv. N. SANTAMBROGIO)  
*[Signature]*

