



AI Dipartimento Sviluppo Economico Attività Produttive
Direzione Sportelli Unici
Sportello Impianti Produttivi

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

AI Municipio XII
Direzione Tecnica

Oggetto: Riscontro richiesta di parere del Dipartimento Sviluppo Economico Attività Produttive prot. QH 11000 del 12.02.2021 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI 26696 del 14.02.2021), inerente un'attività di lavanderia self service a gettoni, da porre in essere in un'unità immobiliare avente destinazione d'uso "Commerciale".

In riferimento al quesito posto da codesto Dipartimento Sviluppo Economico Attività Produttive, si rappresenta quanto segue

Il Dipartimento Sviluppo Economico Attività Produttive in indirizzo, chiede un parere inerente un'attività di lavanderia self service a gettoni, da porre in essere in un'unità immobiliare avente destinazione d'uso "Commerciale", nell'ambito di una SCIA presentata presso lo S.U.A.P., oggetto di verifica di compatibilità edilizio-urbanistica effettuata dalla Direzione Tecnica del Municipio in indirizzo, che ha rappresentato quanto segue: *"l'immobile destinato ad attività di tintolavanderia oggetto di SCIA, risulta attualmente nella categoria commerciale C1, pertanto è soggetto a cambio di destinazione d'uso da commerciale a servizi, ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 il titolo idoneo per realizzare tale CdU è una SCIA edilizia in quanto il cambio d'uso risulta tra categorie generali diverse di cui all'art. 23-ter comma 1 del DPR 380/2001, art. 6 NTA del PRG e Circolare del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica prot QI 191432/2017. Pertanto si chiede di produrre la SCIA per il cambio di destinazione d'uso, fatto salvo che l'attività risulti autorizzata e dimostrata alla data del 20.03.2003 (adozione del nuovo PRG)".*

Sotto il profilo urbanistico edilizio si ritiene utile richiamare preliminarmente quanto previsto dall'art. 3 comma 2 lett. e) delle NTA del PRG previgente (1965 e successive varianti), che ascriveva le attività di "lavanderie" tra le "attività artigianali non moleste", all'interno di una stessa categoria funzionale, ossia "esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio".

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (2008) nell'art. 6 – Classificazioni delle destinazioni d'uso – al comma 1, non declinano in maniera esplicita tra le diverse destinazioni d'uso, quelle afferenti le attività di "lavanderia", prevedendo al successivo comma 2 che *"per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla classificazione del comma 1, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico"*.

La questione dubitativa verte nell'ascrivere l'attività di "lavanderia" nella funzione "Commerciale", ovvero in quella "Servizi – Artigianato di Servizio", di cui all'art. 6 comma 1 delle NTA del PRG vigente.

Ciò posto al fine di poter escludere l'attività di "lavanderia" dalla destinazione d'uso "Commerciale" è utile richiamare la definizione di "lavanderia self-service a gettoni". Per lavanderia self-service a gettoni si intende l'impresa di lavanderia dotata esclusivamente di lavatrici professionali ad acqua ed essiccatori destinati a essere utilizzati direttamente dalla clientela previo acquisto di appositi gettoni (art. 79, comma 1-bis, del D.Lgs. n. 59/2010). Presso le lavanderie self service non vengono effettuati lavaggi a secco, o trattamenti di smacchiatura, stireria ecc. per i quali è normalmente necessario ricorrere a personale appartenente all'impresa (Circolare MISE n. 3656/C del 12/09/2012). Si tratta quindi di attività sottesa al D.Lgs. 59/2010, quale attuazione della Direttiva 2006/123/CE, relativa ai **Servizi** nel mercato interno, che sembrerebbe quindi essere esclusa dalle attività di cui al Testo Unico del Commercio contemplate dalla L.R. 6.12.2019 n. 22.

Alla luce di quanto sopra, considerato che l'art. 6 comma 2 delle NTA del PRG prevede che *per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla classificazione del comma 1, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico*, ed in continuità con la normativa del previgente PRG, l'attività di lavanderia, si ritiene assimilabile alla destinazione d'uso "Servizi – Artigianato di Servizio (CU/b)" di cui all'art. 6 comma 1 lett. c) delle NTA del PRG vigente.

Concordando quindi nella sostanza rispetto a quanto già rappresentato dalla Direzione Tecnica della Struttura Territoriale in indirizzo, si precisa che ai sensi dell'art. 6 comma 5 delle NTA del PRG vigente, sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del PRG (Delibera C.C. del 19/20.03.2003 n. 33). In tal senso codesto Dipartimento Sviluppo Economico Attività Produttive in termini di principio (attività di somministrazione alimenti e bevande, ascrivibile alla destinazione "Servizi – Pubblici esercizi", da svolgere in immobili aventi destinazione d'uso "Commerciale"), con informativa indirizzata a tutti i Municipi, prot. QH/94064 del 29.12.2009, confermata da successiva nota prot. QH/37812 del 12.05.2010 (che si allegano per pronta consultazione), condivisa da questa Struttura e dall'Avvocatura Capitolina, ha rappresentato che: *"gli immobili, relativamente ai quali è stato rilasciato Permesso di Costruire ad uso commerciale o altro titolo di natura urbanistica-edilizia in data antecedente alla data di adozione del nuovo Piano Regolatore e relative N.T.A., possono essere utilizzati sia per lo svolgimento di attività di vendita sia per attività di somministrazione di alimenti e bevande, senza la necessità di acquisire preventivamente il cambio di destinazione ad uso "Servizi", previsto ora dall'art. 6 delle nuove N.T.A. che infatti dispone solo per il futuro"*.

Nei termini suesposti è reso il richiesto parere, rappresentando che quest'Ufficio, nell'esprimere i pareri non entra nel merito dell'ammissibilità in concreto dello specifico intervento, che rimane di esclusiva competenza dell'Ufficio procedente.

La ~~R.O.~~
Arch. Vito Rocco Panetta


Il Direttore
Cinzia Esposito

ROMA

Dipartimento Attività Economiche - Produttive - Fornitura Lavori
Direz. Comm. - Attività Produttive Sportelli Unici



Comune di Roma

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VIII DIREZIONE II U.O.
29 DIC 2008
N. QH/ 96064

e. p.c.,

Al Dirigente U.O.A. del Municipio IX

Ai Dirigenti delle UOA dei 19 Municipi
Ai Responsabili degli Sportelli Unici
Municipali

Oggetto: elenco attività commerciali e relative destinazioni d'uso come disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (del. C.C. n. 18 del 12/02/2008).
Nota del Municipio IX Settore Attività Produttive.

Con riferimento alla nota in oggetto, con la quale codesto Municipio ha individuato le destinazioni d'uso occorrenti per lo svolgimento di attività commerciali ed artigianali sulla scorta di quanto previsto dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., si rappresenta quanto segue.

L'articolo 3 lett.e) delle NTA del precedente PRG ricomprendeva nell'unica tipologia "esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio" sia gli esercizi di vendita al dettaglio sia i bar, i ristoranti e le tavole calde. L'art. 6 delle NTA del nuovo PRG ha introdotto invece la distinzione tra la destinazione d'uso a "Commerciale" e quella a "Servizi", inserendo in quest'ultima i cd. "pubblici esercizi" (bar, ristoranti, pub). Al comma 5 del medesimo articolo si legge: "Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PRG. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione...".

In tale quadro normativo occorre affermare che le nuove previsioni di piano regolatore non possono far caducare le destinazioni precedentemente acquisite in forza di titoli giuridici validi ed efficaci.

Da ciò discende che se un locale risultava precedentemente munito di destinazione urbanistica idonea per essere utilizzato come esercizio commerciale e, come tale sia stato in effetti utilizzato, potrà in futuro essere utilizzato anche per l'apertura di un pubblico esercizio, senza dover necessariamente e preventivamente acquisire la nuova destinazione d'uso a "servizi" prevista dalle sopravvenute NTA.

Ciò trova conferma in un recente parere espresso dall'Avvocatura Comunale, ove si rappresenta: "Poiché l'art. 3 lett. e) delle NTA del precedente P.R.G. ricomprendeva nell'unica tipologia "esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio" sia gli esercizi di commercio al dettaglio che i bar, ristoranti, tavole calde, è del tutto evidente che il titolare di un titolo edilizio con tale tipologia di destinazione aveva già acquisito il diritto di destinare il relativo immobile a ciascuno di tali usi, come pure che tutte le destinazioni specifiche contenute nell'unica tipologia, in quanto

ROMA



Comune di Roma

aveva già acquisito il diritto di destinare il relativo immobile a ciascuno di tali usi, come pure che tutte le destinazioni specifiche contenute nell'unica tipologia, in quanto indifferenziate, debbano essere considerate in atto". Con la conseguenza che la successiva scissione, ad opera del nuovo P.R.G., in più destinazioni diverse dall'unica tipologia precedentemente contemplata, non obbliga chi avesse utilizzato l'immobile, ad esempio ad uso commerciale (esercizio di vicinato, media struttura ecc), a richiedere oggi il cambio di destinazione a "Servizi" se intende destinare lo stesso immobile ad uso ristorante, atteso che la destinazione a Servizi era già in precedenza sia acquisita che in atto".

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore approfondimento.

Il Dirigente
dott.ssa F. Nicastro
F. Nicastro

Il Direttore
dott. M. Mezzanini
M. Mezzanini

ROMA

Dipartimento
Attività Economico-Produttivo, Formazione-Lavoro
Direz. C. Commercio-Attività Produttivo-
Spazio Unico
U. S. I. A. P. Sportelli Tematici Attività Commerciali
Incarico Funz. Produttivo



Comune di Roma

COMUNE DI ROMA
Dipartimento Attività Economico-
Produttivo, Formazione-Lavoro

12 MAG. 2010

Protocollo Generale
N. QH/ 37812

Ai Dirigenti delle U.O.A. dei 16 Municipi

E p.c. Al Segretariato Generale

FAX

Oggetto: Disamina tipologie e correlate tematiche attinenti all'elenco delle attività commerciali e relative destinazioni d'uso come disposte dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (deliberazione C.C. n. 18 del 12.02.2008).

Nella riunione dell'11 maggio 2010 tenutasi presso lo scrivente Dipartimento alla presenza del Capo dell'Avvocatura e dei rappresentanti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica è stato concordato che "gli immobili, relativamente ai quali è stato rilasciato permesso di costruire ad uso commerciale o altro titolo di natura urbanistica-edilizia in data antecedente alla data di adozione del nuovo Piano Regolatore e relative N.T.A., possono essere utilizzati sia per lo svolgimento di attività di vendita sia per attività di somministrazione di alimenti e bevande, senza la necessità di acquisire preventivamente il cambio di destinazione ad uso "servizi", previsto ora dall'art. 6 delle nuove N.T.A., che infatti dispone solo per il futuro".

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Il Dirigente

Dr.ssa Francesca Romana Nicastro
Francesca Nicastro