



# Città di Fondi

PROVINCIA DI LATINA



**Agli Uffici del Settore - Commercio ed Artigianato**

**Agli Uffici del Settore IV – Urbanistica ed edilizia**

**e p.c. Al Comando di Polizia Municipale**

**Al Sindaco**

**Al Segretario Generale**

**All'Assessore all'Urbanistica**

**LORO SEDI**

## **CIRCOLARE INTERNA**

**Oggetto: Commercio ed artigianato al dettaglio ed esercizi di vicinato.**

Preme richiamare tutti i soggetti coinvolti a porre particolare attenzione nella istruttoria di pratiche commerciali e/o artigianali di vicinato al fine di attenersi alle indicazioni che si precisano nel proseguo della presente circolare interna.

Occorre preliminarmente evidenziare quanto viene riportato nel proseguo.

A livello statale la disciplina del mutamento d'uso è contenuta nell'art. 23-ter del DPR 380/2001 dove viene introdotta la nozione di "mutamento rilevante della destinazione d'uso", da intendere come quel cambio d'uso che ha effetti urbanistici significativi e, per questa ragione, è subordinato alla presentazione o al rilascio di un titolo abilitativo edilizio (nozione dunque contrapposta a quella di "mutamento della destinazione d'uso sempre consentita" art. 23-ter, comma 3, ultimo periodo). Inoltre, la disposizione statale, con un palese intento di liberalizzazione della materia stabilisce che, "fatta salva ogni diversa disciplina regionale" e la conseguente disciplina di piano, il mutamento d'uso rilevante è solo quello che interviene tra le diverse categorie funzionali elencate al comma 1 della medesima disposizione.

Gli esercizi di vicinato, all'interno dei quali possiamo includere sia gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio alimentari o non alimentari, aventi una superficie di vendita non superiore a 150 mq. o a 250 mq. se il comune ha più di 10.000 abitanti, sia le piccole attività artigianali di servizio, rientrano nella previsione di cui al D.M. 1444/68, art. 3, che impone che, ai fini della dotazione di standards urbanistici: "nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)". Risultano quindi compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

La localizzazione di tali negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc. è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali specifiche limitazioni imposte dai regolamenti locali. Tali attività sono parte delle dotazioni di uno specifico contesto urbano che contribuiscono a migliorare la qualità della vita e ad aumentare l'attrattività e la competitività di un territorio. Le attività artigianali al servizio della residenza e gli esercizi commerciali di vicinato sono sempre consentiti, quindi, in quanto risultano compatibili con le destinazioni ammesse nelle zone omogenee A, B e C di cui al D.M. 1444/68 citato.

La Regione Lazio nella circolare attuativa della rigenerazione urbana precisa che può aversi destinazione residenziale anche in presenza di altre destinazioni, purché rientranti tra quelle strettamente

connesse alle residenze, indicate dal citato art. 3, comma 3, D.M. n. 1444/1968, e contenute nei limiti dimensionali specificati da quella stessa disposizione.

**Pertanto ai fini urbanistici ed edilizi gli esercizi di vicinato, nei quali rientrano quelli su evidenziati, risultano tutti compatibili senza necessità di modifiche della destinazione d'uso catastale di cui alla C1, C3 e C4 fatto salvo il rispetto delle norme igieniche sanitarie e delle indicazioni della ASL connesse alla specifica attività ivi espletata.**

Mentre con riguardo ai locali deposito ed autorimesse (C/2 e C/6) all'interno delle quali gli utenti vogliono aprire esercizi di vicinato occorre preventivamente effettuare, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, il cambio di destinazione d'uso ad attività di vicinato e successivamente la variazione catastale che è bene precisare si rende necessaria in quanto al Catasto, oggi Agenzia del Territorio, vengono assegnate delle destinazioni che avranno delle incidenze dal punto di vista fiscale. Difatti, sulla base degli usi, si calcoleranno le imposte derivanti.

Nelle valutazioni quindi di compatibilità tra attività economiche e le relative destinazioni d'uso dei locali, risulta particolarmente rilevante quella tra attività economiche di tipo artigianale e quelle di tipo commerciale.

I locali appartenenti alla Categoria catastale C1, sono classificati come Negozi e botteghe e sono in via del tutto esemplificativo i locali occupati da: barbieri, modiste, orologiai, nonché gli uffici telefonici, le ricevitorie postali, i banchi del lotto, le esattorie delle imposte dirette, le agenzie bancarie o assicurative, le biglietterie, le sale d'aspetto delle linee automobilistiche di servizio pubblico, ambulatori medici, ecc. o più in generale quei singoli o gruppi di locali – costituenti unità immobiliari – dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, di manufatti, prodotti, derrate, ecc. e quei locali dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizio come, ad esempio, trattorie e ristoranti, pizzerie, panetterie (intese come locali di vendita al minuto del pane), bar, caffè, ecc.

I locali invece appartenenti alla Categoria catastale C3 sono definiti come “Laboratori per arti e mestieri”, ovvero quei locali nei quali gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti. I manufatti artigianali, anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, in genere ospitano attività come: caseifici, forni da pane, macelli e molini di scarsa importanza economica e quando occupano comuni locali suscettibili di diversa destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni ed anche non presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge, senza tener conto dell'entità del reddito dell'industria in essi locali esercitata; officine per la riparazione di autoveicoli; impianti per lavaggio autovetture (se dotati di attrezzature semplici e, quindi, con esclusione di impianti fissi nei locali); le porzioni di stazioni di servizio adibite ad autofficine e/o autolavaggio chiuso, con idonea attrezzatura e relativa area asservita; tutti quei locali nei quali gli artigiani (ad esempio i fabbri, falegnami, ecc.) provvedono alla lavorazione e trasformazione di semilavorati, in prodotti finiti.

Questi locali adibiti a laboratori artigianali sono normalmente ubicati in periferia o nel corpo della città e solo eccezionalmente in località centrali. Di regola non hanno gli adattamenti delle botteghe per la vendita, sebbene talvolta l'artigiano lavori non soltanto per commissione ma anche per la vendita diretta al pubblico.

In questo quadro pratico e normativo ci si trova a di fronte alla nascita di sempre nuovi tipi di attività con la quali non sempre la normativa riesce a stare al passo

Occorre dunque rilevare che le attività artigianali di servizio non presentano necessità proprie dei “Laboratori per arti e mestieri” e che non devono quindi per loro natura essere ubicati in zone periferiche delle città a causa del principale utilizzo di macchinari rumorosi, inquinanti o con copiosi scarti di lavorazione.

L'artigianato di servizi non presenta per altro distinzione normativa netta sulla categoria catastale di destinazione dei locali.

A rafforzare ciò, il D.M. 1444/68 già citato specifica la compatibilità di talune attività con la destinazione urbanistica residenziale come ad esempio tatuatori, truccatori etc e a maggior ragione non può trovare incompatibilità con locali di categoria commerciale.

In conclusione al fine quindi della valutazione delle istanze presentate presso l'ente comunale si evidenzia la totale compatibilità della destinazione d'uso dei locali commerciali con attività economiche di servizio anche se qualificate come attività artigianale nel caso in cui non prevedano il principale utilizzo di macchinari rumorosi, inquinanti o con copiosi scarti di lavorazione.

I sottoscritti restano disposizione per ogni utile confronto.

**IL DIRIGENTE SETTORE**  
*f.to Avv. Giuseppe Acquaro*

**IL DIRIGENTE SETTORE IV**  
*f.to Arch. Bonaventura Pianese*