



15 OTT. 2009

Prot. 156376/08

Al Comune di Bolsena
Sportello unico per l'edilizia
L.go S. Giovanni Battista della Salle, n. 3
01023 – BOLSENA (VT)

Oggetto: parere in merito alla rilevanza urbanistica della modificazione d'uso di un locale da ristorante a "pub" in zona "B" di P.R.G.

Il Comune di Bolsena ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto.

In particolare, informa di aver rilasciato una concessione edilizia nel 2001 per "recupero locali da destinare ad uso ristorante"; in particolare è stato concesso il mutamento di destinazione d'uso da cantine e magazzini (posti al servizio di una azienda vinicola costituita nei piani sovrastanti di un tradizionale palazzo ottocentesco) a ristorante. Il titolare ha tuttavia affiancato alla attività di ristorazione quella di "intrattenimento notturno tipo pub", attività per la quale il Comune ha autorizzato la proroga dell'orario di chiusura serale. L'attività stessa ha prodotto rumori molesti in ore notturne, soprattutto nell'area antistante l'ingresso; di conseguenza molti residenti hanno presentato esposti per disturbo della quiete pubblica.

In merito si sono pronunciati il TAR ed il Consiglio di Stato; quest'ultimo ha sospeso, ai fini del riesame, l'efficacia degli atti comunali di proroga degli orari di chiusura sulla base del disposto dell'art. 6 delle norme tecniche di attuazione al PRG, che nella zona "B" consente l'esercizio di "attività commerciali e laboratori artigianali le cui installazioni non producono rumori né odori molesti". In particolare, il C.d.S. ha ritenuto che nella zona "B" la previsione dell'art. 6 prevale sugli interessi commerciali.

Ciò premesso, il Comune ipotizza che l'attuale utilizzazione del locale possa considerarsi in variazione della destinazione d'uso concessa (ristorante), e chiede di sapere se la situazione prospettata legittimi l'emanazione di un provvedimento sanzionatorio ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ("Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire").

In merito, si ritiene quanto segue.



In generale, l'esercizio di attività di servizi e commerciale in zona residenziale di PRG di tipo "B" appare ammissibile, in quanto inquadrabile nei c.d. "usi complementari" che possono coesistere con ogni tipo di zonizzazione.

Sotto il profilo normativo la coesistenza di destinazioni d'uso diverse presuppone il raccordo delle corrispondenti normative di settore, contenute in fonti statali (leggi in materia di urbanistica, di commercio, di inquinamento acustico, di somministrazione di alimenti e bevande, ecc.) e regionali (fra le altre, si segnala la l.r. 29.11.2006, n. 21, recante "Disciplina dello svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande"). Ad esse si aggiungono norme urbanistiche di rango subprimario (anzitutto il P.R.G. con le relative N.T.A.) ed i regolamenti comunali, variamente denominati, che disciplinano la somministrazione di alimenti e bevande e l'attività di intrattenimento.

Sotto il profilo strettamente urbanistico una collocazione di categoria diversa per ristoranti e "pub" appare difficilmente ipotizzabile, in quanto entrambi rientrano fra le attività commerciali (o di servizi), ed il passaggio dall'una all'altra attività non sembra modificare significativamente gli standard previsti nel D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

La giurisprudenza ha infatti precisato che il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è solo quello che avviene tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, tenuto conto che nell'ambito delle stesse categorie possono aversi mutamenti di fatto a cui non corrispondono diversi regimi urbanistico-contributivi, stanti le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici nell'ambito della stessa categoria (con tali motivazioni la Corte di cassazione ha ritenuto, ad esempio, che il cambio di uso di un locale da cantina-osteria riservata ai soci di una cooperativa a ristorante aperto al pubblico non configura un cambiamento d'uso sotto il profilo urbanistico; cfr. Cass., sez. III, sent. 8488/96. La casistica in materia di cambi di uso è assai ampia).

Di conseguenza, nella fattispecie riferita dal Comune di Bolsena l'inesistenza di un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante si riflette sulla impossibilità ad ipotizzare una violazione essenziale ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. a), del DPR 380/01, con conseguente inapplicabilità della procedura sanzionatoria di cui all'art. 31 (e, nella Regione Lazio, della l.r. 8 agosto 2008, n. 15).

Ancora meno si ritiene applicabile l'art. 34 del testo unico dell'edilizia (*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*), posto che la norma si riferisce a



diffomità apprezzabili sotto il profilo edilizio e l'analisi della giurisprudenza conferma che l'illecito di perfeziona attraverso la realizzazione di opere edilizie.

Per quanto sopra, si ritiene che nella fattispecie concreta sia incerta l'applicabilità di sanzioni di natura urbanistica, anche alla luce di quanto disposto dal Consiglio di Stato, secondo cui nella zona "B" di PRG l'art. 6 delle N.T.A. prevale sugli interessi commerciali. Come il Comune e il C.d.S. evidenziano, infatti, i rumori molesti si producono nello spazio esterno ed antistante il locale, e costituiscono pertanto una conseguenza indiretta dell'attività commerciale sulla quale il gestore non ha potere di intervento.

Infine, si rileva che anche in materia di commercio la l.r. 29.11.2006, n. 21, all'art. 10 (*Tipologia di esercizi*), dispone che: *"Lo svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, rientra nell'unica tipologia di esercizio di somministrazione, come definita dall'articolo 3, comma 1, lettera c)"*. Sebbene questa direzione non ha competenze in materia, la disposizione sembra confermare che anche per quanto riguarda il commercio non sussiste una sostanziale diversità fra le attività di ristorazione e di esercizio di un "pub", che si distinguono essenzialmente per la prevalente somministrazione di alimenti o di bevande.

In ogni caso, la riconosciuta necessità che gli esercizi commerciali non producano rumori molesti e la sostanziale equivalenza fra le attività commerciali esercitate lasciano aperta la possibilità di revocare i provvedimenti impugnati, che consentono la proroga della chiusura serale. In tal modo l'obiettivo di limitare l'attività di intrattenimento notturno sarebbe raggiunto dal Comune semplicemente con l'applicazione dell'orario previsto per i ristoranti, in coerenza con il diritto conferito con la concessione.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)

GDP

GDP