



Comune di Mori
Provincia di Trento

Mori, 3 maggio 2022

Prot. 8323

Preg.mo Signori
Consiglieri Comunali

@DEPRETTO PAOLA

@ERNESTO GOI

@BRUNO BIANCHI

Oggetto: risposta ad interrogazione rif. ns. prot. n. 24408 di data 28 ottobre 2021

In risposta all'interrogazione "Farmacia Mori Vecchio, un pubblico servizio", mi preme sottolineare quanto segue:

- La Farmacia Mori Vecchio è un esercizio commerciale come molti altri, anche se i beni che vengono venduti sono di tipologia particolare. Come tale è una impresa commerciale a scopo di lucro e non una associazione a fini sociali, pur espletando un servizio pubblico.
- L'apertura di un esercizio commerciale, soprattutto nel momento in cui è una nuova apertura e non un subentro in attività esistente, dovrebbe essere sottoposta ad una serie di analisi economiche che ne giustificano l'apertura, che vanno dal bacino di utenza alla fruibilità, dai flussi di traffico alla reperibilità di parcheggi, dall'approvvigionamento alla dimensione dei locali.
- La situazione del parcheggio interno di superficie del Condominio era già presente al momento dell'insediamento della Farmacia e, soprattutto, si era a conoscenza che la stanga era permanentemente chiusa e che la sua apertura, per la fruibilità dei posti auto diretti e di proprietà, era subordinata alla delibera assembleare che ne poteva modificare gli orari.
- Il precedente esercizio commerciale ivi allocato (Banca CariVerona) aveva orari dalle ore 8.00 alle ore 17.00 e l'apertura della stanga era stata concessa con questi orari, anche per salvaguardare il diritto degli altri condomini alla fruizione dei posti auto di proprietà nei periodi di permanenza nelle proprie abitazioni, ossia dopo le ore 17.00, concedendo alla Banca la possibilità di fruire dei posti di proprietà e dei posti "facilmente accessibili" a disposizione del condominio durante l'apertura dell'esercizio commerciale.
- La realizzazione del condominio, databile a fine anni 90 e catastalmente individuabile con la p.ed. 1915 in CC. Mori, aveva previsto, sull'area esterna di pertinenza del condominio stesso, un congruo numero di posti auto, così come

SERVIZIO SEGRETERIA

Ufficio Segreteria e Affari Generali
telefono 0464 916253 – fax 0464 916300
e-mail segreteria@comune.mori.tn.it
www.comune.mori.tn.it

Comune di Mori
via Scuole 2 – 38065 Mori (Tn)
telefono 0464 916200 – fax 0464 916300
partiva IVA: 00148560220 - codice fiscale: 00124030222
Mori è "La cittadella dello sport"

previsto dalla normativa edilizia vigente all'epoca (art. 73 della L.P. n. 22 del 05 settembre 1991 e successivo regolamento di attuazione).

- Si riporta quanto previsto dalla normativa allora vigente in merito allo standard per gli spazi parcheggio: Art. 4 Localizzazione e determinazione degli spazi per parcheggio 1. Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché almeno un quarto dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza, al fine di non gravare sulla pubblica via con l'occupazione della stessa. Tale disposizione s'intende soddisfatta anche nel caso in cui i lotti siano recintati e dotati di cancelli o sbarre apribili anche mediante comando elettrico o telecomando, purché detti parcheggi assumano carattere di spazio comune. 2. Le superfici destinate a parcheggio devono essere organizzate e dimensionate in modo tale da consentire il facile e funzionale parcheggio dei mezzi. 3. Il volume computabile al fine della determinazione degli spazi di parcheggio è il volume complessivo lordo (entro e fuori terra) misurato dal piano di calpestio più basso, all'estradosso dell'ultimo solaio o del tetto, a meno del manto di copertura, nel caso che il sottotetto sia abitabile, con esclusione della parte destinata a garage, rimesse, tunnels e rampe, cantine e scantinati a servizio della residenza, centrali termiche e di condizionamento, locali dei contatori e delle macchine ascensore, nonché dei relativi spazi di accesso e manovra. Pag. 6 di 14 Allegato alla deliberazione n. 1241 dd. 16.6.2006 e s.m. 4. Restano salve le diverse disposizioni per il computo dei volumi, delle strutture scolastiche stabilite dal Decreto della Giunta provinciale dd. 9 agosto 1976, n. 17 – 69. 5. Nel caso di edifici con destinazione plurifunzionale il rispetto dello standard deve avvenire per ogni porzione monofunzionale. Il volume destinato ad uffici viene assimilato alla residenza qualora non superi il cinquanta per cento del volume di quest'ultima.
- Dalla tabella allegata, inserita nella determinazione degli spazi parcheggio previsti dalla normativa provinciale all'art. 73 della L.P.22/91, possiamo vedere che la farmacia non aveva una propria collocazione autonoma ma era inserita nel punto 3b assieme ad altre funzioni di natura pubblica o collettiva ossia attrezzature di interesse comune. Il suo standard parcheggi, per il comune di Mori, era pari ad 1mq/10 mc. Dalla lettura del progetto presentato emerge che lo standard parcheggi per la parte commerciale era stato rispettato.
- Come leggiamo al punto 1 dell'art. 4 sopra riportato, "1. Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché almeno un quarto dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza, al fine di non gravare sulla pubblica via con l'occupazione della stessa. Tale disposizione s'intende soddisfatta anche nel caso in cui i lotti siano recintati e dotati di cancelli o sbarre apribili anche mediante comando elettrico o telecomando, purché detti parcheggi assumano carattere di spazio comune." Pur non prevista inizialmente, la stanga richiesta ed autorizzata con Autorizzazione n. 18941/2000-A di data 27/10/2000, consente comunque di ottemperare a quanto richiesto dalla normativa e, quindi, di rendere regolare la concessione in essere. Infatti, come previsto dalla normativa, i parcheggi previsti sull'area di pertinenza ed a disposizione delle utenze esterne sono posizionati sul cortile pertinenziale e facilmente accessibili dai fruitori dopo la sollevazione della

sbarra di accesso. Detti parcheggi, infatti, sono sempre di proprietà condominiale e non pubblici. Il fatto che debbano essere a disposizione di "esterni" significa che devono poter essere fruibili da chi accede alla proprietà "in visita" senza dover intasare la viabilità pubblica. Tale fruibilità non è condizionata dalla sbarra posta all'ingresso del parcheggio esterno, che può essere aperta dal proprietario per permettere l'accesso a detti parcheggi.

- La nuova collocazione, nel 2021, della Farmacia Mori Vecchio è avvenuta mediante la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in data 30 aprile 2021 in quanto non veniva modificata la destinazione d'uso dell'immobile e, quindi, risultava essere una mera sistemazione di spazi interni. Come tale, la verifica degli spazi parcheggi non viene eseguita perché non richiesta.

Dai dati rilevabili attraverso l'analisi della CILA, comunque, risulta che lo spazio di vendita della farmacia ha una superficie di mq. 80. Secondo la normativa attuale, come leggibile dalla tabella A riepilogativa allegata al D.P.P. 19 maggio 2017 8-61/leg in ottemperanza a quanto previsto dalla L.P. 15/2015, le farmacie sono inserite tra le attività di commercio (D) ed, in particolare, nel punto D2 come "altre attività di servizio", con lo standard di 1 posto auto/30 mq. Come previsto al punto 5 dell'art. 13 del D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/leg, "5. Il numero di posti auto derivante dalla applicazione dello standard è determinato al pieno raggiungimento della misura di superficie indicata nella tabella A. In ogni caso è sempre assicurata la presenza di almeno un posto auto." Secondo tale normativa, quindi, lo standard di parcheggio è soddisfatto con n. 2 posti auto.

La premessa per confinare esattamente il problema.

Se è vero, infatti, che una Farmacia, come più volte ribadito nelle normative e dall'organo giudiziario, espleta un pubblico servizio, a differenza delle farmacie comunali le farmacie private sono un esercizio commerciale privato a fini di lucro e, come tale, parificabile a qualsiasi altro esercizio commerciale privato. Il pubblico servizio, peraltro, è un obbligo ed un dovere per quanto riguarda il servizio stesso ma nulla ha a che vedere con il luogo in cui viene espletato né con il raggiungimento e l'accessibilità di tale luogo, fermo restando l'applicazione di standard e normative che ne regolano l'esercizio. Dal punto di vista urbanistico, l'attività di farmacia rientra tra le attività commerciali e, come tali, vengono disciplinate con le norme che le riguardano

I rapporti tra questo esercizio commerciale privato ed il Condominio che lo ospita sono rapporti esclusivamente privati e, come tali, non possono essere oggetto di intervento pubblico.

La tematica dei parcheggi "a disposizione degli utenti esterni del condominio e facilmente accessibili" all'interno di un condominio privato è disciplinata attraverso delibere assembleari che ne stabiliscono l'uso e gli orari. L'assemblea non può impedire la fruizione ai condomini di detti parcheggi. Tali parcheggi, come sopra riportato, possono essere fruiti dai "visitatori" dei condomini e non sono parcheggi pubblici, pertanto il posizionamento della sbarra di accesso a detti parcheggi non ne impedisce la fruibilità visto che il condomino può facilmente aprire la sbarra a mezzo di comando o telecomando, secondo

la necessità. Da precisare che detti spazi parcheggio sono a disposizione di tutti i condomini e non solo di alcuni, essendo spazi condominiali.

La stanga posizionata all'ingresso del parcheggio di superficie privata del condominio, peraltro, è stata posizionata per garantire la fruibilità dei posti auto privati ai legittimi proprietari che, molte volte, trovavano i propri posti occupati da avventori esterni.

L'amministrazione e gli uffici preposti hanno effettuato una ricognizione ampia del quartiere e dell'ambito su cui insiste la farmacia e dall'analisi della zona emerge che la stessa è dotata di un parcheggio pubblico in via Filzi, posto esattamente a m. 100 dalla farmacia, e altri posti auto sono presenti sempre su via Filzi. Quindi la zona non è priva di possibilità di parcheggio, anche se gli stessi non si trovano nelle immediate vicinanze dell'esercizio commerciale.

L'Amministrazione Comunale, dunque, si è attivata per riuscire a trovare delle soluzioni al problema, pur rimanendo esterni alle dialettiche condominiali, individuando la possibilità di reperire ulteriori possibilità di parcheggio in zona, ed a tale proposito stiamo verificando, con l'ufficio tecnico ed il corpo di Polizia Locale, la possibilità di posizionare due stalli a tempo (15 minuti) sulla via della Capitania. Tale possibilità include anche un restringimento ad unica corsia della strada che, peraltro, è a senso unico in direzione nord, mantenendo un percorso pedonale sui due lati della carreggiata.



L'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata
Arch. Remo Trinco

/em