ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE
STUDIO AVV. LUDOGOROFF
DIRITTO AMMINISTRATIVO

AVV. RICCARDO LUDOGOROFF
AVV. VILMA ALIBERTI
AVV. MARIA TERESA FANZINI
AVV. ALBERTO FERRERO

10128 TORINO
CORSO GALILEO FERRARIS, 71
TEL. 011.566.00.39 – 011.566.08.66
Fax 011.53.63.145
E-MAIL: STUDIO@LUDOGOROFF.IT
P.I.: 06965200014

Diritto civile, della privacy e della famiglia
CONSULENTI

AVV. SERGIO MONTICONE
AVV. SIMONA CANOLA

21 SET. 2018

Pregiatissimo Ingegner
Paolo MENEGALDO
Presidente Consorzio Quartiere Affari
San Donato Milanese

OGGETTO: Consorzio Quartiere Affari. Proposte di modifica alle Convenzioni dei parcheggi di Via dell'Unione Europea e di Piazza Norberto Bobbio (piano -2).

Caro Ingegner Menegaldo,

abbiamo esaminato lo schema predisposto dal Consorzio, riguardante le modifiche ed integrazioni alle Convenzioni dei parcheggi interrati di Via dell'Unione Europea e di Piazza Norberto Bobbio (piano -2), posti a servizio degli insediamenti terziari (come da Convenzione di lottizzazione 1993, art. 6.2.2).

Le proposte tendono a uniformare i criteri e le modalità di gestione dei due parcheggi, tenuto conto delle attuali esigenze degli utenti.

In linea teorica, le medesime proposte paiono compatibili con la destinazione ad uso pubblico delle strutture e potranno essere oggetto di confronto con l'Amministrazione.

A tal fine, potrà essere utile supportare le modifiche con i dati attuali in ordine all'effettivo utilizzo dei parcheggi e alle richieste della cittadinanza per giustificare la riduzione dell'orario di apertura e l'incremento della sosta in abbonamento sino al 90% dei posti.

Solo a quest'ultimo riguardo, potrebbero sorgere obiezioni da parte dell'Ente sull'effettivo rispetto della destinazione ad uso pubblico; forse, potrebbe essere più

aderente all'uso ipotizzare, in alternativa, l'aumento di soste in abbonamento senza riserva del posto, a differenza di quanto previsto dalle Convenzioni in essere per l'attuale 50%. Sarà anche necessario chiarire se gli abbonamenti possono avere durata ultra mensile.

Infine, non paiono sussistere preclusioni all'ipotizzata abrogazione dell'art. 9 della Convenzione di Via Unione Europea (facoltà del Comune di subentro nella gestione da esercitarsi entro il 30 settembre di ogni triennio). A prescindere dalle note ragioni di opportunità, tale clausola, ha sostanzialmente perso ogni ragionevolezza a seguito della successiva intervenuta costituzione del Consorzio, soggetto a cui è stata assegnata sino al 2050 la gestione di tutte le infrastrutture ad uso pubblico, compreso i parcheggi interrati.

In ultimo, potrebbe essere l'occasione per meglio chiarire che il Consorzio può affidare a terzi la gestione in regime privatistico, previa verifica dei soli requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

II. Il secondo problema riguarda la titolarità e la competenza delle decisioni da assumere in assemblea con riferimento al regime di gestione e all'organizzazione dei parcheggi destinati al servizio esclusivo degli insediamenti terziari.

Al riguardo, abbiamo già espresso il nostro pensiero ed alcune conclusioni nel parere del 16 aprile scorso, ove abbiamo osservato che l'Assemblea nella sua composizione ordinaria ha la competenza per deliberare anche in tema di gestione e spese dei parcheggi coperti, pur se ai Condomìni residenziali nn. 1 e 2 non sono attribuite quote millesimali dei parcheggi medesimi. Ovviamente non si può trascurare il fatto che si tratta di una situazione insolita e per certi versi anomala, in ordine alla quale una pura e semplice applicazione dei criteri ermeneutici ordinari può anche ritenersi, se non opinabile, quantomeno degna di approfondimento. Una soluzione operativa potrebbe essere individuata in un pronunciamento, sul punto, dell'Assemblea, anche al fine non solo di interpretare in forma autentica ma, eventualmente, di integrare lo Statuto, per meglio adeguare il meccanismo decisorio del Consorzio alle regole economiche fissate dalle Tabelle.

In altri termini, tra le disposizioni dello Statuto in tema di competenze dell'Assemblea (interpretate rigidamente) e le previsioni delle Tabelle allegate (in particolare la Tabella E) emerge un elemento di contraddittorietà. Infatti tutti i Consorziati, comprese le Residenze, hanno titolo per deliberare in tema di gestione dei parcheggi coperti, per i quali le Residenze stesse non hanno dotazione di millesimi. Per emendare questa contraddizione o si modifica la Tabella E, attribuendo millesimi anche alle Residenze, o si modifica il meccanismo di funzionamento dell'Assemblea, demandando ai soli Consorziati del Terziario la competenza a deliberare in tema di gestione dei parcheggi coperti.

L'eventuale pronunciamento dell'Assemblea dovrebbe seguire le disposizioni ultimo comma dell'art. 18 dello Statuto: "*Le deliberazioni concernenti modifiche dell'atto costitutivo e dello Statuto vengono adottate, sia in prima che in seconda convocazione, con la presenza e il voto favorevole di tanti consorziati che rappresentino anche per delega almeno i due terzi dei millesimi complessivi.*"

Restiamo pertanto a disposizione per approfondire i temi trattati.

Con i migliori saluti.

Avv. Riccardo Ludogoroff

Avv. Vilma Aliberti