

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

AVV. ANNA LEVI
DOTT. GAIA BONINI

10128 TORINO 22 gennaio 2021
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

Oggetto: procedure per l'affidamento della gestione dei parcheggi interrati e della realizzazione e gestione dell'area di sosta attrezzata (c.d. area bisarche).

Premesse

Parcheggi interrati

L'art. 6.2.2 della convenzione di lottizzazione stipulata nel 1993 stabiliva che la gestione dei parcheggi interrati, “sarà disciplinata da apposita convenzione” da stipularsi fra il Comune di San Donato e il lottizzante; la convenzione “dovrà regolamentare, tra l'altro, la manutenzione straordinaria dei parcheggi (a carico di SNAM), l'orario di chiusura e apertura e i criteri per la determinazione delle tariffe da concordare con l'Amministrazione Comunale per assicurare l'equilibrio economico del servizio relativamente ai soli costi di gestione ivi compresa la manutenzione ordinaria”. In base alla convenzione, si tratta di opere di urbanizzazione gravate da servitù perpetua di uso pubblico, che assolvono allo standard obbligatorio di legge

In data 14.7.1997, è stata stipulata la convenzione attuativa relativa ai parcheggi da realizzarsi sotto la Via Unione Europea. Successivamente, in data 14.6.2001, è stata stipulata analoga convenzione attuativa riguardante i parcheggi da realizzarsi sotto la P.za Bobbio. La convenzione dedica l'utilizzo del primo piano interrato all'utenza dell'insediamento commerciale ed assegna la gestione all'esercente dello stesso; l'utilizzo del secondo piano interrato è invece dedicato all'utenza degli insediamenti terziari e la gestione è assegnata al Consorzio.

Le convenzioni prevedono che la gestione può essere affidata a terzi dal Consorzio *“previo accertamento – di concerto con il Comune – del possesso da parte degli stessi dei requisiti per contrarre con la pubblica Amministrazione”*; il gestore dovrà accettare tutte le condizioni previste dalle convenzioni (del 1997 e del 2001) che dovranno essere allegate al contratto di gestione.

Area di sosta attrezzata

Nel settembre 2019 il Consorzio ha chiesto al Comune di San Donato un parere preventivo di fattibilità urbanistica in merito al progetto di realizzazione di un'area di sosta attrezzata dedicata principalmente alle bisarche, su area di proprietà del Consorzio stesso assoggettata a servitù d'uso pubblica e destinata a verde dalla convenzione di lottizzazione del 1993.

La domanda è stata corredata dalla seguente illustrazione:

1 . Il progetto prevede la realizzazione di area attrezzata per la sosta e lo scarico di bisarche, dedicata all'attività della BMW Italia spa, in via della Unione Europea. L'intervento è di interesse per tutta la collettività ivi residente ed operante, consentendo la migliore fruizione e garantendo la sicurezza della viabilità, in coerenza con quanto previsto dall'art. 7 del Codice della Strada e dal vigente Piano della Sosta del Comune di San Donato.

L'area interessata è attualmente destinata a verde pubblico, come da Convenzione urbanistica del 4.11.1993; la destinazione in progetto è quindi compatibile, avendo medesima finalità pubblica ed assolvendo a standard di legge.

L'intervento, dunque, non muta la destinazione a standard dell'area, pur incidendo sull'uso della stessa. A questo riguardo, si segnala che la percentuale di verde pubblico in tal modo trasformato trova già compensazione nella fascia di verde pubblico posta lungo la via Schenghen, realizzata in esubero rispetto alle previsioni della citata Convenzione urbanistica.

2. L'intervento sarà realizzato a cura del Consorzio Quartiere Affari, proprietario e gestore dell'area, come da atto di "Cessione di Impegni Urbanistici e di aree asservite all'uso pubblico" del 20 maggio 1999.

La progettazione, realizzazione e gestione sarà affidata a soggetto qualificato e selezionato, previo esperimento di negoziazione pubblica, con oneri a carico dello stesso. L'equilibrio economico e finanziario sarà garantito dalla durata della concessione e dalla riscossione del canone dal soggetto utilizzatore.

Il Comune si è espresso favorevolmente in merito alla proposta, con nota prot. n. 37332 pervenuta il 14.10.2019.

Proposte operative per l'affidamento della gestione dei parcheggi e della realizzazione e gestione dell'area di sosta.

Come si è accertato, il presente studio riguarda opere di urbanizzazione gravate da servitù perpetua di uso pubblico, che assolvono allo standard obbligatorio di legge. In particolare per i parcheggi interrati, le convenzioni attuative del 1997 e del 2001 prevedevano espressamente la possibilità per il Consorzio di affidare a terzi la gestione, previa condivisione con il Comune, e a condizione che i soggetti stessi fossero muniti dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione.

Tale condivisione è stata enunciata anche in relazione alla realizzazione e gestione dell'area bisarche.

Dovendo procedersi con gli affidamenti, è opportuno seguire procedure il più possibile coerenti con i principi dell'evidenza pubblica, stabiliti dal codice dei contratti pubblici (art. 30 del D.Lgs. n. 50/2016).

Il percorso ipotizzato è quello di definire e pubblicare un "avviso esplorativo" per ciascuna opera, volto a raccogliere la disponibilità di operatori che siano muniti dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione.

Per quanto riguarda in particolare l'area bisarche, l'avviso mira ad utilizzare l'istituto del project financing, mediante il quale l'operatore interessato dovrebbe

realizzare l'intervento con risorse proprie e ottenere l'equilibrio dell'operazione con la successiva gestione.

A seguito delle disponibilità pervenute, il Consorzio predisporrà il bando di gara, invitando alla selezione gli operatori che hanno manifestato l'interesse ritenuti meritevoli e che siano muniti dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione; ciò, in aderenza alle convenzioni attuative del 1997 e del 2001.

Questa procedura dovrà essere condivisa con il Comune, a cui saranno trasmessi preventivamente gli avvisi e i bandi di gara per la necessaria condivisione (come previsto dalle convenzioni).