

Oggetto: controversia con i proprietari dei terreni utilizzati per le piste della Società CENTRO FONDO FESTIONA s.r.l. – parere.

La questione in esame concerne la valutazione di quale sia lo strumento preferibile per risolvere la controversia che contrappone la Società CENTRO FONDO FESTIONA srl, che si occupa della gestione delle attività commerciali presenti sul territorio nonché della gestione e dell' innevamento delle piste da sci, ai proprietari dei terreni interessati.

Le soluzioni che sono state prospettate sono di due tipi.

Il Presidente della Comunità Montana intenderebbe individuare una soluzione definitiva che risolva la controversia, creando una società da proporre ai proprietari dei terreni, in modo da consentire gli stessi di partecipare alla gestione delle piste: ciò, peraltro, incontra delle difficoltà, in quanto la gestione degli impianti non sembra, al momento, produttiva di utili, con la conseguenza che la società potrebbe trovarsi nella condizione di non risolvere il problema, non avendo somme a disposizione per i proprietari dei terreni.

La soluzione che viene, altrimenti, prospettata, è quella di ricorrere, semplicemente, ad un accordo, mediante l'avvio di un procedimento di conciliazione attraverso la sezione arbitrale della Camera di Commercio.

Quest'ultima soluzione consentirebbe l'individuazione di un'ipotesi transattiva, senza, peraltro, coinvolgere i proprietari nell'attività delle piste.

La scelta fra le due soluzioni è, in parte, ovviamente, rimessa ad una valutazione discrezionale, in ordine ai rapporti che si intendono avviare tra i singoli soggetti che operano nel settore.

La prima soluzione potrebbe incontrare difficoltà anche da punto di vista giuridico di non facile soluzione se gli impianti, cosa che dalla richiesta di parere di per sé non emerge, fossero utilizzati per la gestione di un servizio pubblico, come sicuramente sarebbe se si trattasse di impianti a fune in quanto, in questo caso, vi sarebbe un servizio pubblico di trasporto di persone.

Il coinvolgimento dei proprietari dei terreni, in quest'ottica, non sarebbe giustificato, in quanto i medesimi non partecipano alla gestione del servizio pubblico, ma, semplicemente, sono tenuti a consentire la realizzazione delle piste sul loro terreno ed a subire il passaggio dei cavi, regolato attraverso uno strumento vuoi privatistico, e cioè consensuale, vuoi pubblicistico, nel caso di imposizione di una servitù coattiva.

Diversamente, se non vi è il servizio pubblico e se l'attività svolta non è riconducibile al servizio pubblico nemmeno nell'ottica dell'attività sportiva, organizzata direttamente dall'autorità locale, il coinvolgimento dei proprietari non incontra degli ostacoli di tipo giuridico ma, semmai, dei problemi di ordine funzionale.

È evidente, infatti, che la gestione degli impianti e delle attività connesse è svolta in un'ottica di potenziamento delle piste e di incentivazione della loro utilizzazione, con una finalità turistico-sportiva assolutamente esclusiva.

I proprietari, viceversa, per quanto è dato di comprendere, hanno in realtà delle preoccupazioni differenti, poiché temono che l'utilizzazione intensa dell'impianto possa provocare dei danni ai terreni di proprietà.

L'inserimento di proprietari nella società potrebbe comportare la presenza di interessi divergenti e contrapposti, con possibile paralisi o difficoltà di funzionamento della società stessa.

Non essendovi delle ragioni di carattere giuridico ostative alla costituzione di una società o alla partecipazione a questo punto dei proprietari alla società, nell'ipotesi ora illustrata, potrebbero esservi peraltro delle evidenti ragioni

ostative dal punto di vista pratico gestionale.

Se, poi, come è stato rappresentato, la società di gestione, addirittura, non ha alcun utile per quanto concerne l'utilizzazione delle piste, la partecipazione dei proprietari è evidentemente da escludere.

A questo punto, preferibile è senz'altro l'altra soluzione, che è quella di definire il rapporto tra i proprietari dei terreni e la società che gestisce l'impianto in modo da indennizzare i proprietari medesimi dei pregiudizi che subiscono per la presenza della pista.

Poiché si tratta di una questione economica che presenta dei profili di rilevanza tecnica (i proprietari sostengono che la presenza delle piste pregiudica la successiva utilizzazione dei terreni) è bene privilegiare una sede stragiudiziale per la definizione della controversia, nella quale elementi tecnici e giuridici possono essere combinati in modo più elastico.

Considerandosi, altresì, che la questione non dovrebbe presentare profili dal punto di vista economico di speciale rilevanza, l'indicazione che è stata formulata, della conciliazione amministrata presso la Camera di Commercio, è sicuramente utilmente praticabile.

In questo modo si può confidare nella collaborazione delle parti alla presenza dell'organo di conciliazione, e cioè della sezione arbitrale, al fine di individuare una regola che sia una regola indennitaria ma che, essendo protratta nel tempo, possa diventare la soluzione preferibile per la regolamentazione dei rapporti.

D'altro canto, per quanto risulta, nella gran parte dei casi, anche con riferimento agli impianti a fune, la soluzione indennitaria, che riposa su di un accordo di carattere contrattuale, è quella normalmente praticata.

Con i migliori saluti.

Prof. Carlo Emanuele GALLO