

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI DI SAN DONATO MILANESE VERBALE ASSEMBLEA	
---	--

Verbale del 10 Dicembre 2013
------------------------------

Il giorno 10 Dicembre 2013, alle ore 15,00 presso un locale g.c. da Unipol Assicurazioni di San Donato Milanese, via dell'Unione Europea, si riunisce, in seconda convocazione, l'Assemblea Ordinaria convocata il 8 Novembre 2013 nei termini statutariamente previsti (art. 14 Statuto) dal Consiglio Direttivo tramite posta elettronica certificata, per discutere e deliberare sul seguente odg:

- 1) Aggiornamento vertenze in corso (ricorso al Consiglio di Stato, contenzioso Brava Service, risarcimento danni parcheggi interrati e risarcimento danni piazza Bobbio);
- 2) Informativa del Presidente circa l'atto di ricognizione riguardante le Convenzioni di Lottizzazione del Q.A. e San Francesco avviato dal Comune di San Donato;
- 3) Determinazioni inerenti la sottoscrizione delle seguenti scritture private:
  - a. Accordo transattivo Esselunga/Consorzio per ammaloramenti piazza Bobbio;
  - b. Ratifica Convenzione Esselunga/Consorzio esecuzione pozzi di resa;
  - c. Ratifica Comodato d'uso Condominio Le Residenze alla Pieve/Consorzio per utilizzo area verde;
- 4) Determinazioni inerenti i seguenti interventi manutentivi:
  - a. Piazza Bobbio: installazione dissuasori e arredi;
  - b. Piazza Bobbio: attività di consolidamento superfici ammalorate e interventi di sicurezza;
  - c. Interventi su impianto di irrigazione e di riqualificazione aree verdi;
- 5) Informativa stime di chiusura esercizio 2013;
- 6) Approvazione bilancio previsionale anno 2014;
- 7) Informativa situazione debiti e crediti;
- 8) Varie ed eventuali.

Nell'ora e nel luogo indicato risultano presenti i signori consorziati:

CONSORZIATI	MM	PRESENTI	ASSENTI
1 ALFA SAS	114,56	X	
2 BMW SPA	56,24	X	
3 CONDOMINIO C 18	214,78	X	
4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19)	187,79	X	
5 ESSELUNGA	37,73		X
6 IMMOBILIARE FONDIARIA SAI SRL	25,47	X	
7 SNAM RETE GAS SPA	35,47	X	
8 UBS	56,96	X	
9 UNIPOL ASSICURAZIONI SPA	271,00	X	

TOTALE		MM	PRESENTI	ASSENTI
		962,27	8	1

Sono altresì presenti il dott. Pezzana e il dott. Invernizzi appartenenti alla società di Consulenza e Gestione Odos srl.

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio presenze sottoscritto da tutti i Consorziati presenti. Tale foglio presenze sarà conservato agli atti del Consorzio.

A sensi di Statuto, presiede il Presidente ing. Paolo Menegaldo, che chiama a fungere da Segretario il dott. Alessandro Invernizzi, che accetta.

Costituito così l'Ufficio di Presidenza, il Presidente verifica, mediante appello nominale, se l'Assemblea abbia i requisiti di validità richiesti dallo Statuto.

Poiché il totale dei voti esercitabili presenti è superiore ad 1/3 dei Consorziati (art. 18 Statuto), il Presidente dichiara l'Assemblea validamente costituita e chiede se qualcuno desidera dichiararsi non informato sugli argomenti all'odg e se nulla opponga alla presenza di persone diverse dai Consorziati.

Nessuno intervenendo, Il Presidente dichiara aperta la seduta.

PUNTO N° 1	Aggiornamento vertenze in corso (ricorso al Consiglio di Stato, contenzioso Brava Service, risarcimento danni parcheggi interrati e risarcimento danni piazza Bobbio);
------------	--

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al dott. Invernizzi il quale specifica quanto segue:

*Ricorso al Consiglio di Stato.* Nonostante l'istanza di prelievo al Presidente di sezione del Consiglio di Stato, presentata il giorno 4 Luglio u.s. e le richieste avanzate dallo studio

Capè verso la cancelleria del Consiglio, ad oggi non si dispone di informazioni circa la fissazione della prima udienza.

*Parcheggi interrati di via dell'Unione Europea e Piazza Bobbio – richiesta risarcimento danni. Causa pendente contro Asio e Astaldi:* la prima udienza è fissata al 11 dicembre 2013.

*Causa pendente contro Asio e Inso:* all'udienza del 15 ottobre 2013, Asio ha chiesto il rinnovo della CTU o, in subordine, la convocazione del CTU per riferire su una serie di chiarimenti nonchè l'ammissione di una serie di capitoli di prova per testi. Il Giudice, dott.ssa Rossi, ha respinto le istanze istruttorie di cui sopra rinviando la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 5 maggio 2015.

La sentenza di primo grado si può pensare possa essere ragionevolmente emessa entro la fine del 2015.

*Contenzioso vs Brava Service:* all'udienza del 8 ottobre 2013, il Giudice ha respinto tutte le istanze istruttorie di prova per testimoni presentate da Brava Service, ritenendo la causa matura per la decisione sulla base dei documenti già prodotti dalle parti. Il Giudice ha quindi fissato, per la precisazione delle conclusioni, l'udienza al 12 aprile 2016.

La sentenza di primo grado si può pensare possa essere ragionevolmente emessa nel secondo semestre del 2016.

*Piazza Bobbio – richiesta risarcimento danni.* In data 15 luglio 2013 la causa contro ASIO e Ediltecnò è stata iscritta a ruolo e il Giudice ha fissato per la prima comparizione delle Parti della causa in oggetto l'udienza del 4 marzo 2014.

*Istanza di rimborso ICI – IMU.* Il Consiglio, a seguito di un approfondimento chiesto all'avv. Capè, ha dato mandato allo stesso affinché questi predisponga istanza di rimborso al Comune di San Donato Milanese per i versamenti IMU ed ICI relativi al periodo tra il dicembre 2008 ed oggi, in quanto sui beni oggetti dell'imposta (parcheggi interrati) gravano servitù legate all'utilizzo pubblico, condizione che obbligherebbe, se confermato il parere dell'avvocato, il soggetto beneficiario della servitù (Comune di San Donato) a contribuire al versamento delle imposte.

L'Assemblea prende atto.

PUNTO N° 2	Informativa sull'atto di ricognizione riguardante le Convenzioni di Lottizzazione del Q.A. e San Francesco avviato dal Comune di San Donato
------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente, rammentati i pregressi, relaziona l'Assemblea circa il contenuto della nota allegata al presente verbale sub. A.

Al termine della approfondita discussione, il Presidente conferma la disponibilità del Consorzio ad organizzare, se richiesto, un incontro tra Consorziati e gli Studi Legali i cui pareri sono stati oggetto della nota.

L'Assemblea prende atto.

PUNTO N° 3	<p>Determinazioni inerenti la sottoscrizione delle seguenti scritture private:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Accordo transattivo Esselunga/Consorzio per ammaloramenti piazza Bobbio;</li> <li>b. Ratifica Convenzione Esselunga/Consorzio esecuzione pozzi di resa;</li> <li>c. Ratifica Comodato d'uso Condominio Le Residenze alla Pieve/Consorzio per utilizzo area verde.</li> </ul>
------------	---

Sintesi della discussione: Il Presidente, brevemente rammentati i contenuti dei documenti in ordine al punto (allegati sub. B, C, D), specifica che per gli stessi si è provveduto, propedeuticamente alla sottoscrizione, ad ottenere la verifica e validazione da parte dei legali fiduciari del Consorzio.

In relazione al documento di cui al punto a), l'Assemblea chiede maggiori delucidazioni sull'entità dei danni manifesti cui l'atto fa riferimento e su altri aspetti: il Presidente propone quindi di rimandare la trattazione del punto in questione ad una prossima Assemblea, ricevendo il consenso dei presenti.

In relazione ai documenti di cui ai punti b) e c), l'Assemblea, unanime, esprime parere favorevole alla sottoscrizione.

Lasciano l'Assemblea, al termine della trattazione del punto 3 i Consorziati Condominio Residenze Alla Pieve, Condominio C18, Snam Rete Gas e Bmw: quest'ultimo esprime sin d'ora il proprio voto favorevole al bilancio previsionale 2014 così come riassunto nel documento sub. I.

Poiché il totale dei voti esercitabili presenti è superiore ad 1/3 dei Consorziati (art. 18 Statuto), il Presidente rappresenta il permanere dei requisiti di validità dell'Assemblea e prosegue con la trattazione degli argomenti di cui all'ordine del giorno.

PUNTO N° 4	Determinazioni inerenti i seguenti interventi manutentivi: a. Piazza Bobbio: installazione dissuasori e arredi; b. Piazza Bobbio: attività di consolidamento superfici ammalorate e interventi di sicurezza; c. Interventi su impianto di irrigazione e di riqualificazione aree verdi;
------------	--

a. Piazza Bobbio: installazione dissuasori e arredi;

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al dott. Invernizzi il quale, rammentati i pregressi, specifica che:

- si è provveduto ad aggiornare il progetto già approvato dai Consorziati nell'Assemblea del 7 Aprile 2011 sulla base delle indicazioni recentemente ricevute dalla Polizia Locale;
- il progetto, allegato sub. E, è, ad oggi, depositato presso il Comune, in attesa del rilascio di permesso a costruire;
- si è svolto un confronto concorrenziale tra imprese, per l'individuazione dell'offerta più conveniente;
- per l'esecuzione dell'attività, ad oggi si dispone di un fondo dell'importo pari ad € 31.402,80.

Il Consorziato UBS richiede che il progetto, per ragioni di sicurezza:

- contempli l'inibizione al transito dei veicoli, mediante installazione di dissuasori, all'interno del corsello situato al di sotto del porticato dell'edificio "Torre Beta", sul quale affacciano le uscite di sicurezza dell'immobile;
- non preveda uno stallo per il carico e scarico merci nella porzione di piazza su cui confluisce il corsello di cui sopra.

Il Presidente, premesso che le modifiche richieste, se fattibili, verranno introdotte, pone in votazione quanto segue:

- approvazione del progetto, per l'importo già inserito nel bilancio previsionale di cui al punto 5 (voce DD54 - Manutenzioni - piazza Bobbio);
- assegnazione dell'attività all'impresa che darà i migliori risultati in termini di garanzie e di economicità a seguito del confronto;
- incarico all'ing. Sbacchi, progettista, per la direzione lavori e responsabile della sicurezza del cantiere.

L'Assemblea unanime approva.
------------------------------

b. Piazza Bobbio: attività di consolidamento superfici ammalorate e interventi di sicurezza
Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al dott. Invernizzi, il quale riassume il progetto esecutivo già a mani dei Consorziati (allegato sub. F), specificando che nel corso dell'estate sono state poste in essere attività per circa € 18.000,00 per la messa in sicurezza delle aree. Il Presidente, propone di eseguire un confronto concorrenziale tra imprese il cui esito verrà sottoposto ad una prossima Assemblea. L'Assemblea unanime approva.

c. Interventi su impianto di irrigazione e di riqualificazione aree verdi;
Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al dott. Invernizzi il quale, rammentati i progressi, specifica che, ai fini della conservazione del verde consortile, il consulente agronomo del CQA ha suggerito l'esecuzione delle seguenti opere (progetto allegato sub. G): - Intervento di sostituzione dell'impianto di irrigazione (sezioni ad ala gocciolante) - € 27.000,00 (stima) - Intervento di fertirrigazione sui noccioli di via dell'Unione Europea - € 9.500 (stima) - Intervento di revisione delle essenze su spartitraffico di via dell'Unione Europea - € 20.000 (stima). Il Presidente, dopo aver precisato ulteriormente che le stime proposte dovranno essere oggetto di progettazione esecutiva e confronto concorrenziale, pone in votazione l'inserimento all'interno del bilancio previsionale 2014 la previsione di spesa (DD83 - Manutenzioni - interventi correttivi e migliorativi). L'Assemblea unanime approva.

PUNTO N° 5	Informativa stime di chiusura esercizio 2013;
------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al dott. Invernizzi il quale specifica
--

che, note le sopravvenienze passive 2012 che si sono avute ad inizio anno e per le quali si ritiene corretto utilizzare il fondo a copertura delle stesse deliberato dall'Assemblea del 9 Aprile u.s., relativamente al bilancio 2013 non si rilevano significativi maggiori costi, eccezion fatta per le tasse e spese, legate all'aliquota IMU, non conosciuta nell'importo corretto in fase di compilazione del preventivo 2013.

Nell'ipotesi di chiusura discussa viene già immaginato di procedere alla costituzione di un nuovo fondo per interventi di urgenza sulle pavimentazioni stradali: gli interventi sulle stesse, per i quali il bilancio preventivo 2013 ha capienza per le porzioni più degradate, potranno essere rinviati (come da perizia tecnica dell'ing. Sbacchi all. sub. H) salvo un costante monitoraggio nel prossimo futuro.

L'Assemblea prende atto.

PUNTO N° 6	Approvazione bilancio previsionale anno 2014;
<p>Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al dott. Invernizzi il quale relaziona in merito al progetto di bilancio previsionale 2014 redatto dal Consiglio Direttivo (allegato sub. I, già a mani dei sigg.ri Consorziati), specificando che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'ammontare totale è costante rispetto agli anni precedenti;</li><li>- sono inserite le previsioni di spesa di cui ai punti 4 a) e 4 c);</li><li>- si sono avuti consistenti risparmi determinati dai confronti concorrenziali svolti sui servizi (circa 17.000 € sui servizi ordinari programmati di manutenzione del verde, manutenzione tecnologica e servizi di pulizia).</li></ul> <p>Al termine della discussione, il Presidente sottopone all'Assemblea la seguente delibera:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Approvazione del Bilancio Preventivo anno 2014 pari ad euro 679.900,00</li><li>- riparto calcolato in base alla tabella D dello Statuto;</li><li>- emissione di due richieste così composte:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ la prima con data 31 Gennaio 2014 per un importo pari al 40% del totale del bilancio previsionale;</li><li>▪ la seconda con data 31 Luglio 2014 per la restante parte.</li></ul></li></ul> <p>Dopo prova e controprova, l'Assemblea unanime approva.</p>	

PUNTO N° 7	Informativa situazione debiti e crediti;
<p>Sintesi della discussione: il Presidente informa, sulla base del prospetto allegato sub. L, che si è avuto un consistenze rientro dell'esposizione verso il Consorzio dei Condomini residenziali: non vi sono ad oggi situazioni di protratta morosità aperte da parte dei Consorziati.</p> <p>Sul fronte della liquidità il Consorzio nel breve termine sarà in grado di far fronte con regolarità agli impegni assunti.</p>	

PUNTO N° 8	Varie ed eventuali;
<p>Sintesi della discussione: nessuna altro argomento viene posto all'ordine del giorno.</p>	

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle ore 18:00 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente  
Paolo Menegaldo  
Firmato in originale

Il Segretario  
Alessandro Invernizzi  
Firmato in originale