



Sigg.ri Consorziati

Proposta programmatica triennale

anni 2015, 2016, 2017

La determinazione assunta dal Consiglio di Amministrazione del 23 ottobre 2014 in esito alla sentenza numero 4977/2014 del 6 Ottobre 2014 del Consiglio di Stato, sollecita l'opportunità di una rivisitazione critica delle modalità gestionali del Consorzio.

Occorre, in altre parole, esaminare problemi e soluzioni Consortili partendo dal presupposto che:

- la durata del Consorzio è stabilita fino all'anno 2050;
- i beni consortili, e le responsabilità che ne derivano, debbano essere gestiti - oltre che nell'ottica della corretta manutenzione ordinaria annuale - anche in quella della programmazione pluriennale degli interventi straordinari per ripristinare le infrastrutture ammalorate, causa vizi progettuali e difetti costruttivi, nello stato di fine lavori ovvero a "perfetta regola d'arte";
- tutte le iniziative di efficientamento delle infrastrutture che possono condurre a razionalizzazioni e risparmi debbano essere poste in essere;
- il tema della comunicazione del Consorzio con i Soci sia affrontato e definito.

Il presente documento, redatto con il supporto di OdosGroup, si struttura nei seguenti capitoli:

- 1) Modalità Gestionali;
- 2) Bilanci, Fiscalità, Mandato di Gestione;
- 3) Stato di consistenza e programmazione manutentiva straordinaria del patrimonio Consortile;
- 4) Comunicazione verso i Soci.



1) Modalità Gestionali

Le modalità gestionali, attualmente operanti, per l'organizzazione ed il controllo dei servizi ordinari che il Consorzio – in quanto soggetto artefice della gestione territoriale del Quartiere – è tenuto ad erogare e garantire, si ritiene continuino ad essere valide.

I servizi forniti da OdosGroup, sinteticamente ricordiamo, hanno scopo di dare:

- gestione amministrativa e supporto al Consorzio nella propria attività istituzionale;
- organizzazione e controllo dei servizi comuni, ordinari, de-specializzati; verifica degli interventi di manutenzione ordinaria e correttivi effettuati da imprese e soggetti terzi in base ai contratti stipulati dal Consorzio, anche in relazione alla messa in sicurezza delle aree;

tutto quanto precede con particolare attenzione ai processi di:

- predisposizione di precisi capitolati tecnici per lo svolgimento dei servizi;
- individuazione dei Candidati fornitori secondo adeguate professionalità;
- affidamento, da parte del Committente, degli appalti secondo logiche di convenienza economica;
- costante controllo del regolare svolgimento delle prestazioni previste nei capitolati contrattuali.

In termini di garanzia a fronte delle recenti responsabilità solidali introdotte dopo il 2011 (nell'ambito degli appalti - in materia previdenziale, assicurativa e di sicurezza, rispettivamente, DD.LL.69/2013 – 76/2013 - Decreto del Fare, nonché dalle modificazioni ed integrazioni allo stesso D.L. 81/2008), si reputa tuttavia necessaria un'implementazione/aggiornamento dei contratti di servizio (Consorzio vs Odos, Consorzio vs Gea).

Per quanto concerne le attività di custodia e monitoraggio delle aree, premesso che l'attuale filiera dei soggetti coinvolti nel controllo, e con esso l'incrocio dei sistemi di reperibilità h24 in capo alle singole strutture coinvolte, consente di mantenere con frequenza adeguata il presidio e controllo dei beni (strade, marciapiedi, piazza, verde, illuminazione etc.) costitutive del Quartiere; una possibile area di miglioramento del modello gestionale attualmente in essere potrebbe essere rappresentata dalla realizzazione di una Sede "fisica" Consortile presso piazza N. Bobbio, concepita come quale vero e proprio "Ufficio di Zona".

Come positive esperienze amministrative del territorio ci mostrano, la proposta è quella di istituire un polo operativo ove possa essere residente e visibile un servizio di portierato / vigilanza non armata che, adeguatamente formato, in orari da definire:

- conferisca l'adeguato "senso di sicurezza" a chi, per lavoro o per piacere, frequenta le aree consortili;



- possa monitorare le aree e, ove necessario, secondo precise regole di ingaggio, attivare le procedure di messa in sicurezza ed interfacciarsi con i Servizi di Pubblica Utilità / Forze dell'Ordine.

2) Bilanci, Fiscalità, Mandato di Gestione.

Le caratteristiche del Consorzio, in ordine alla redazione del bilancio ed ai rapporti con la fiscalità sono sufficientemente note per essere state reiteratamente oggetto di discussione.

Tale frequenza fu, ed è, motivata da problematiche specificatamente fiscali non sempre lineari ed univocamente risolvibili.

Secondo il parere dello "Studio Commercialisti & Avvocati", nella persona del dottor Paolo Carmagnola, Consulente del Consorzio, tuttavia, premesso che, in termini generali ed in attesa della definizione giurisdizionale delle sorti consortili, si è sempre operato cercando soluzioni economicamente vantaggiose per il Consorzio stesso, vi sono pur sempre questioni che, per la loro naturale possibilità di risposte diverse, con correlate conseguenze diverse economicamente rilevanti, sembrerebbe prudente ed opportuno sottoporre ad una verifica terza, ed ulteriormente qualificata, volta, nel limite del possibile, a confermare, o a modificare, le scelte sin qui assunte

La verifica ipotizzata, inoltre, dovrebbe opportunamente ricomprendere anche la proposta Odos 2011, relativa all'utilizzo dello strumento del "mandato", ex art. 1705 cc.

La stessa, infatti, aveva già ricevuto attenzione e consenso, ma, considerato che nel frattempo la gestione dei parcheggi in capo al Consorzio è in attesa di definizione giurisdizionale, occorre accertare se, anche nella situazione attuale, quel modello risulti applicabile.

Ciò non è, invero, di poco conto perché si correla con una serie di interventi/opportunità in capo al Consorzio prevedibili in un arco di tempo ristretto (efficientamento energetico, parcheggio bisarche, infiltrazioni parcheggi, ed altro) per affrontare i quali la modalità è tutt'altro che irrilevante sia in termini economici che di responsabilità.

3) Stato di consistenza e programmazione manutentiva del patrimonio Consortile

L'ampiezza e l'importanza del patrimonio Consortile, in un ottica di continuità e lungo periodo, comportano la necessità, sia a fini di sicurezza che di tutela dei beni, di approntamento di uno stato di consistenza approfondito degli stessi, da cui far discendere le esigenze manutentive in particolar modo straordinarie, ordinate per priorità ed aventi un arco



temporale di dispiego triennale, quale appunto è il termine di riferimento della presente proposta programmatica.

OdosGroup, al riguardo, qualora la valutazione fosse condivisa, dovrebbe predisporre idoneo disciplinare atto ad esperire un confronto concorrenziale finalizzato ad individuare soggetti con competenze tecniche adeguate a fornire le risposte attese e svolgerebbe una funzione di coordinamento, di alta sorveglianza e di “lettura” ragionata delle conclusioni.

Dagli esiti dell'indagine, emergendo necessità e priorità, sarebbe possibile per i competenti organi Consortili far discendere l'elaborazione di progetti e l'allocazione delle risorse opportune per attività di:

- rinnovo o sostituzione di infrastrutture giunte alla fine del loro ciclo vitale;
- efficientamento tecnologico di infrastrutture esistenti, secondo piani di pay-back prevedibili e garantiti.

Quanto sopra risulterebbe altresì strategico per poter programmare e coordinare i diversi interventi particolarmente nel caso, ovviamente augurabile, di ottenere ragione nelle controversie legali in essere volte ad ottenere il riconoscimento dell'esistenza di importanti vizi costruttivi relativi ai parcheggi e dei risarcimenti connessi.

4) Comunicazione verso i Soci

Un ultimo aspetto di particolarità legato alla configurazione giuridica del Consorzio Quartiere Affari, e alle previsioni statutarie, è il seguente:

- Consorziati sono tutti “i proprietari di immobili, lotti, edifici interi o singole unità immobiliari (...) ricadenti nel comprensorio”;
- i Consorziati residenti, però, partecipano, in maniera indiretta, alle Assemblee Consortili, attraverso la mediazione, per così dire, delle rispettive Assemblee condominiali (Condominii “C18” e “Residenze Alla Pieve”) di cui sono Condomini.

Alla luce di quanto specificato nella premessa generale e di quanto sopra elencato, il rapporto tra il Consorzio e tutti i Consorziati rappresenta quindi un punto nodale sul quale riflettere.

Il cardine della proposta potrebbe essere la costituzione di una portale web caratterizzato dalla possibilità di scambio biunivoco tra Presidenza e Consorziati, con le seguenti caratteristiche:

- luogo virtuale della rete internet accessibile a tutti i Consorziati, in cui sono depositati e presenti tutti i documenti consortili, fatture e contratti compresi;



- news a cadenza programmata sulle attività e la programmazione dei servizi erogati dal Consorzio, a cui possono accedere tutti i Consorziati attraverso la password recapitata loro;
- possibilità, per tutti i Consorziati, di interagire con la Presidenza, attraverso e-mail visibili a tutti i Consorziati, con facoltà di ricevere, qualora giudicato opportuno, risposte, pubbliche o personali, pertinenti alle loro domande.

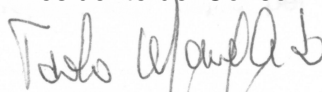
Tutto quanto precede, anche in questo caso, secondo consolidate esperienze positive poste in essere già da tempo da taluni Consorzi operanti in ambito Nazionale per la gestione territoriale (vedasi, a mero titolo di esempio, Il Consorzio Stradale Cortina d'Ampezzo).

Conclusioni

Posto che scelte di questa portata spettano esclusivamente all'Assemblea Consortile, l'approccio metodologico riteniamo possa essere il seguente:

1. analisi delle tematiche proposte al fine di valutare quali approfondire e quali, eventualmente, tralasciare e/o rinviare;
2. definizione, per le tematiche scelte, di percorsi realizzativi, stabiliti nei tempi, nei modi, nei costi, da sottoporre all'approvazione di apposita Assemblea del Consorzio da convocarsi in tempi brevi.

Il Presidente del Consorzio



(Paolo Menegaldo)