

<p style="text-align: center;">CONSORZIO QUARTIERE AFFARI "SAN DONATO MILANESE"</p> <p style="text-align: center;">VERBALE CONSIGLIO DIRETTIVO</p>	
--	--

Verbale del 20/06/2013
------------------------

Il giorno 20 Giugno 2013, alle ore 15,00, presso un locale g.c. da Unipol Assicurazioni di San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea, n. 3, si riunisce il Consiglio Direttivo, convocato nei termini (art. 8 Statuto) dal Presidente in data 12 Giugno 2013, per discutere e deliberare sul seguente odg:

- 1) Rapporti con il Comune di San Donato Milanese, aggiornamento e determinazioni conseguenti;
- 2) Piazza Norberto Bobbio, attività di ripristino e conservazione della sicurezza: presentazione progetto e determinazioni;
- 3) Piazza Norberto Bobbio, preclusione al transito dei veicoli: presentazione progetto e determinazioni;
- 4) Responsabilità degli organi consortili in caso di danni a terzi derivanti da carenze manutentive presso i parcheggi interrati: aggiornamento e determinazioni conseguenti;
- 5) Comunicazione Consorzio verso Consorziati: aggiornamento sulle nuove modalità;
- 6) Autorizzazione Esselunga per realizzazione pozzi di resa: ratifica delle determinazioni assunte;
- 7) Aggiornamento vertenze in corso (contenzioso Brava Service, risarcimento danni parcheggi interrati e risarcimento danni piazza Bobbio);
- 8) Informativa situazione debiti e crediti;
- 9) Varie ed eventuali.

Sono presenti in proprio i seguenti Consiglieri:

CONSIGLIERE		PRESENTE	ASSENTE
A Francesco Famà		X	
B Vincenzo Di Siena		X	
C Giuseppe Lobalsamo		X	
D Paolo Menegaldo		X	
E Luca Tomasini		X	
TOTALE		PRESENTI	ASSENTI
		5	

I Consiglieri Lobalsamo e Tomasini sono collegati in video e audio.

Essendo presente la totalità dei Consiglieri (art. 8 Statuto), il Presidente constata che il Consiglio può validamente deliberare.

Sono altresì presenti l'avv. Paolo Capè, fiduciario del Consorzio e, per conto della società incaricata della Gestione e Consulenza Odos srl, il dott. Guido Pezzana e il dott. Alessandro Invernizzi.

Il Consiglio invita l'ing. Menegaldo a voler fungere da Presidente, il quale accetta.  
 Il Presidente chiama a fungere da Segretario il dott. Alessandro Invernizzi, che accetta.  
 Il Presidente chiede quindi se qualcuno desidera dichiararsi non informato sugli argomenti all'odg e se nulla opponga alla presenza di persone diverse dai Consiglieri.  
 Nessuno intervenendo, il Presidente dichiara aperta la seduta e propone, per ottimizzare la presenza dei Consulenti, di riprogrammare come segue l'ordine del giorno.

PUNTO N°7	Aggiornamento vertenze in corso (contenzioso Brava Service, risarcimento danni parcheggi interrati e risarcimento danni piazza Bobbio);
-----------	---

<p>Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola all'avv. Capè il quale specifica quanto segue:</p> <p><i>Ricorso al Consiglio di Stato.</i> Non essendo ad oggi pervenuto alcun riscontro circa la fissazione dell'udienza, vi è la possibilità di proporre istanza di prelievo al Presidente di sezione del Consiglio di Stato purchè motivata da ragioni di urgenza, queste ravvisabili nell'ingente ammontare del contendere e nelle implicazioni in termini di responsabilità circa la custodia delle aree.</p> <p>In merito a tale punto, il Consiglio delibera di procedere con la presentazione dell'istanza di prelievo.</p> <p><i>Parcheggi interrati di via dell'Unione Europea e Piazza Bobbio – richiesta risarcimento danni. Causa pendente contro Asio e Astaldi:</i> la prima udienza è fissata al 11 dicembre 2013 in quanto le Controparti Asio (Committente) ed Astaldi (Costruttore) hanno chiamato in giudizio, a cascata, gli altri soggetti, tra cui la Safer Spa, la Toro Assicurazioni, i progettisti e i collaudatori.</p> <p><i>Causa pendente contro Asio e Inso:</i> la prima udienza si è tenuta il 5 febbraio 2013 e la prossima udienza è fissata per il giorno 11 luglio 2013 per la trattazione di documenti ed istanze istruttorie scadenti.</p> <p><i>Piazza Bobbio – richiesta risarcimento danni.</i> Conclusosi l'ATP, all'interno del quale il CTU ing. Leopoldo Basta ha confermato l'esistenza di gravi vizi progettuali e costruttivi stimati in € 257.000,00; fallito ogni tentativo successivo di composizione della lite, causa l'indisponibilità delle Controparti, secondo le già assunte determinazioni degli organi decisionali del Consorzio, verrà entro breve iscritta a ruolo causa contro Asio (Committente) ed Ediltecno (Impresa esecutrice delle opere).</p> <p><i>Brava Service – riconsegna parcheggi interrati via dell'Unione Europea e Piazza Bobbio</i>        E' prevista per il giorno 09 Luglio 2013 l'udienza per discutere l'ammissibilità dei capitoli di</p>
---

prova per testimoni richiesti da Brava Service. Qualora tali capitoli di prova non venissero ammessi e laddove il Giudice ritenesse la causa già matura per la decisione, in tale seduta potrà essere fissata l'udienza di precisazione delle conclusioni.

Il Consiglio nel prendere atto dello stato delle vertenze, ringrazia l'avv. Capè della informativa prodotta.

PUNTO N°1	Rapporti con il Comune di San Donato Milanese, aggiornamento e determinazioni conseguenti
-----------	---

Sintesi della discussione: il Presidente, rammentati i pregressi, relaziona il Consiglio circa la lettera pervenuta dal Comune, allegata al presente verbale sub. A.

Sulla scorta di tale riscontro si è proceduto a richiedere allo studio Capè e allo studio Ludogoroff di rispondere, in maniera separata, ad un quesito riguardante lo stato di diritto degli interessati (Comune, Asio, Consorzio) all'interno della vicenda in oggetto e di quali azioni potrebbe rendersi esecutore il Consorzio al fine di vedere riconosciuti eventuali diritti lesi.

L'esito di tale verifica giurisprudenziale è raccolta nei due pareri allegati sub. B e C.

Viene quindi data la parola all'avv. Capè, il quale illustra il risultato della propria ricerca, la quale farebbe presumere che:

- vi sono fondate ragioni perché la Convenzione di lottizzazione non sia ancora prescritta;
- il Consorzio, o meglio i Consorziati, potrebbe configurarsi portatore di legittimo interesse per una eventuale azione verso il Comune per l'esecuzione degli obblighi convenzionali;
- il Comune, anche sulla base di una eventuale azione da parte di un legittimo interessato, potrebbe alternativamente predisporre nuovo piano di lottizzazione o perfezionare l'esecuzione degli obblighi convenzionali.

Il Consiglio, ciò udito, delibera quindi di procedere con un nuovo incontro, con il Comune di San Donato, al fine di rappresentare le ragioni emerse all'interno dei pareri prodotti dagli avvocati Capè e Ludogoroff.

PUNTO N°2	Piazza Norberto Bobbio, attività di ripristino e conservazione della sicurezza: presentazione progetto e determinazioni;
-----------	--

<p>Sintesi della discussione: Il Presidente cede la parola all'arch. Rossetti il quale specifica che piazza Bobbio presenta, come noto, diverse criticità, per sanare alcune delle quali si sta intervenendo in urgenza, e consiglia di porre in essere prioritariamente le seguenti attività conservative:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività utili alla conservazione della planarità delle pavimentazioni, compromessa da distacchi e sbriciolamenti;</li> <li>- interdizione all'accesso alla vasca ornamentale;</li> <li>- smantellamento della attuale pavimentazione in pietra del camminamento pedonale scoperto;</li> <li>- sistemazione del giunto di dilatazione tra piazza Bobbio e le torri Alfa e Beta.</li> </ul> <p>L'arch. Rossetti specifica inoltre che l'esecuzione delle attività di cui sopra, secondo una stima di larga massima, potrebbe generare costi per almeno € 100.000,00, al netto di oneri e costi professionali.</p> <p>Il Consiglio, udito quanto sopra, delibera di dare affidamento all'arch. Rossetti per la predisposizione di una ipotesi progettuale, con relativo computo metrico estimativo di massima, sulla base della quale valutare in un prossimo Consiglio eventuali ulteriori azioni.</p>	
--	--

PUNTO N°3	Piazza Norberto Bobbio, preclusione al transito dei veicoli: presentazione progetto e determinazioni;
-----------	---

<p>Sintesi della discussione: il Presidente relazione il Consiglio circa gli incontri avuti con alcuni funzionari della Polizia Locale presso piazza Bobbio per valutare le azioni utili alla preclusione, a fini di sicurezza, dell'accesso dei veicoli a motore alla Piazza.</p> <p>Rammentato lo stato del progetto presentato alla Commissione Edilizia, che in data 24.02.2011 rilasciò su di esso parere favorevole subordinato ad una condivisione dello stesso con la Polizia Locale, il Presidente sottopone ai Consiglieri il preventivo dell'ing. Sbacchi (allegato sub. D) per le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- revisione del progetto sulla base delle indicazioni ricevute dalla Polizia Locale;</li> </ul>	
---	--

- stesura di computo metrico estimativo;
- gestione delle pratiche autorizzative;
- direzione lavori.

Il Presidente specifica inoltre che:

- l'ammontare delle opere, opere professionali incluse, è di circa 35.000 €;
- ad oggi il Consorzio dispone già di un fondo di importo pari a 31.402,80 € a tale scopo costituito.

Il Presidente pone in votazione la seguente delibera:

- affidamento dell'incarico all'ing. Sbacchi per la predisposizione del progetto, completo di computo metrico e la presentazione della pratica;
- mandato al Presidente a svolgere un confronto concorrenziale tra imprese il cui esito verrà valutato in un prossimo Consiglio Direttivo.

Il Consiglio unanime approva.

PUNTO N°4	Responsabilità degli organi consortili in caso di danni a terzi derivanti da carenze manutentive presso i parcheggi interrati: aggiornamento e determinazioni conseguenti;
-----------	--

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola all'avv. Capè il quale illustra ai convenuti l'esito che la ricerca giurisprudenziale in ordine al punto viene riassunta all'interno del parere allegato sub. E.

Il Presidente cede la parola al dott. Invernizzi il quale specifica che è in fase di preparazione e verrà condiviso con l'avv. Capè e con i consulenti tecnici di fiducia un protocollo di verifica delle aree, che testimoni l'accudienza del Consorzio relativamente alla custodia dei beni di Proprietà.

Il Consiglio, udito quanto sopra, da mandato al Presidente per procedere secondo la linea stabilita.

PUNTO N°5	Comunicazione Consorzio verso Consorziati: aggiornamento sulle nuove modalità;
-----------	--

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

- è ad oggi disponibile, presso il sito Odos Group, l'area clienti dedicata al Consorzio Quartiere Affari: questa verrà implementata con la documentazione di interesse per i Consorziati che nel tempo verrà prodotta e in essa sono già stati resi disponibili i documenti relativi alle riunioni dell'Assemblea e del Consiglio degli ultimi due anni nonché i contratti in essere e i documenti riguardanti i confronti concorrenziali recentemente indetti;
- avendo ricevuto parere favorevole da parte della CCIAA di Novara circa il fatto che "omissis....le comunicazioni tra i soggetti....che abbiano provveduto agli adempimenti ivi previsti, possono essere inviate attraverso la posta elettronica certificata o analogo indirizzo di posta elettronica....senza che il destinatario debba dichiarare la propria disponibilità ad accettarne l'utilizzo...omissis": in considerazione di ciò, il Consorzio provvederà ad utilizzare, quale mezzo per l'invio di comunicazioni ai sigg.ri Consorziati e ai terzi, inclusi verbali, convocazioni e relativi allegati, la Posta Certificata, essendone stata confermata la validità legale della prova di consegna, rendendosi disponibile, dietro specifica richiesta, a provvedere agli invii in formato cartaceo a spese del richiedente.

Il Consiglio prende atto.

PUNTO N°6	Autorizzazione Esselunga per realizzazione pozzi di resa: ratifica delle determinazioni assunte;
-----------	--

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al dott. Invernizzi il quale rammenta ai presenti quanto già autorizzato per le vie brevi da parte dei signori Consiglieri, fornendo inoltre le seguenti precisazioni:

- ad oggi è da perfezionarsi la bozza di Convenzione proposta da Esselunga;
- il progetto di massima ha avuto, per ragioni tecniche, una variazione del posizionamento dei pozzi, secondo il progetto allegato sub. F;

- Esselunga si è detta disponibile a fornire la predisposizione di uno stacco per l'allacciamento dell'impianto di irrigazione del Consorzio;

Il Consiglio, dopo una approfondita discussione, dà mandato al Presidente affinché questi:

- verifichi che la stessa sia stato oggetto di condivisione con Comune e Provincia;
- proceda al perfezionamento della Convenzione, affidandone la revisione alla consulenza dell'avv. Capè;
- verifichi le modalità con le quali sfruttare l'acqua fornita per l'uso irriguo, questo gratuito.

PUNTO N°8	Informativa situazione debiti e crediti;
-----------	--

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al dott. Invernizzi il quale specifica che, seppure permanga la situazione debitoria importante del Condominio Le Residenze, la quale secondo gli accordi dovrebbe essere sanata entro il mese di Luglio per il debito ante 2013 e per la corresponsione del debito corrente entro il dicembre 2013, non vi sono problemi di liquidità contingenti.

PUNTO N°9	Varie ed eventuali;
-----------	---------------------

Vengono posti all'attenzione dei Consiglieri da parte del Presidente i seguenti temi:

- esito del confronto concorrenziale tra imprese per la sistemazione degli avvallamenti sul parcheggio a raso di via dell'Unione Europea;
- perfezionamento dell'accordo tra Esselunga e Consorzio;

come da discussione di seguito riportate.

Sintesi della discussione del primo tema: il Presidente cede la parola al dott. Invernizzi il quale specifica che sono disponibili gli esiti del confronto concorrenziale svolto sulla base del capitolato predisposto dall'arch. Rossetti, la cui risultanza ha visto l'offerta della

impresa Belloni, questa munita di tutti i requisiti richiesti, per un importo pari ad € 22.723,33, essere la più conveniente.

Il Consiglio delibera quindi quanto segue:

- affidamento dell'incarico di esecuzione delle opere alla impresa Belloni;
- affidamento dell'incarico di direzione lavori all'arch. Rossetti;
- prevedere l'affidamento dell'incarico ad un soggetto abilitato per l'attività di supervisione sulla sicurezza.

Sintesi della discussione del secondo tema: il Presidente, rammentato quanto già deliberato dal Consiglio in data 5 Ottobre 2012, chiede ai Consiglieri mandato per la predisposizione di una bozza di scrittura privata per il perfezionamento dell'accordo.

Il Consiglio all'unanimità conferisce mandato al Presidente affinché questi, avvalendosi della consulenza dell'avv. Capè, proceda alla predisposizione di un documento da sottoporsi all'attenzione di un prossimo consiglio, previa condivisione della bozza con Esselunga.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle ore 16:30 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente  
Paolo Menegaldo  
Firmato in originale

Il Segretario  
Alessandro Invernizzi  
Firmato in originale