

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI  
"SAN DONATO MILANESE"

VERBALE CONSIGLIO DIRETTIVO

Verbale del 23 Maggio 2016

Il giorno 23 Maggio 2016, alle ore 15,00, presso un locale g.c. da UnipolSai di San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea, n. 3, si riunisce il Consiglio Direttivo, convocato a nei termini previsti dall'art. 8 dello Statuto dal Presidente, per discutere e deliberare sul seguente odg:

- 1) Informativa del Presidente;
- 2) Rapporti con il Comune di San Donato Milanese: determinazioni inerenti l'incarico allo Studio Ludogoroff e all'ing. Dezzani;
- 3) Situazione crediti verso Consorziati;
- 4) Varie ed eventuali.

Sono presenti in proprio i seguenti Consiglieri:

CONSIGLIERE	PRESENTE	ASSENTE
A Silvio Algeri	X	
B Giuseppe Lobalsamo		X
C Paolo Menegaldo	X	
D Luca Tomasini (in collegamento audio e video)	X	
E Roberto Morino Baquetto	X	
TOTALE	PRESENTI	ASSENTI
	4	1

Il Consiglio invita l'ing. Paolo Menegaldo, il quale accetta, a presiedere la seduta. Essendo presenti nr 4 Consiglieri (art. 8 Statuto), il Presidente constata che il Consiglio può validamente deliberare.

Sono altresì presenti il dott. Guido Pezzana e il dott. Alessandro Invernizzi per conto della società incaricata della Gestione e Consulenza Odos srl.

Il Presidente chiama a fungere da Segretario il dott. Alessandro Invernizzi, che accetta. Il Presidente chiede quindi se qualcuno desidera dichiararsi non informato in merito agli argomenti all'odg e se nulla opponga alla presenza di persone diverse dai Consiglieri. Nessuno intervenendo, il Presidente alle ore 15:15 dichiara aperta la seduta e passa quindi alla discussione di quanto all'ordine del giorno.

PUNTO N°1	Informativa del Presidente;
-----------	-----------------------------

Sintesi della discussione: Il Presidente informa il Consiglio dello stato delle vertenze in essere, come di seguito riepilogato:

1. Causa Asio / Inso – parcheggio di via dell'Unione Europea:
  - a. La Corte d'Appello di Milano in data 14 Aprile u.s. ha sospeso l'esecutività della sentenza di primo grado per ragioni legate ai necessari approfondimenti in ordine alla stessa e alla particolare gravosità in capo all'appellante (Inso); la causa di opposizione a precetto pendente presso il Tribunale di Firenze verrà abbandonata, non avendo più ragione di esistere;
  - b. all'udienza del 19 Maggio u.s. davanti alla 4<sup>a</sup> Sezione della Corte d'Appello di Milano le controparti del Consorzio hanno fatto presente la pendenza dell'altro appello, quello presentato da Asio, chiedendo la riunione dei due procedimenti. La Corte, preso atto, ha fissato la nuova udienza collegiale per entrambi gli appelli il 6 ottobre 2016, ore 9,00.
2. Causa Asio / Astaldi – parcheggio di piazza N. Bobbio:
  - a. l'atto di appello relativo alla causa in oggetto è stato regolarmente notificato a tutte e 9 le controparti ed è stato iscritto a ruolo con numero di RG 1914/2016: si attende l'assegnazione del fascicolo ad una Sezione della Corte d'Appello e la fissazione della prima udienza;
3. Causa Asio / Ediltecno – piazza Bobbio:
  - a. all'udienza del 18 Maggio u.s. il Giudice ha conferito l'incarico al nuovo CTU volto a rinnovare la perizia, sulla base di un quesito che, a largo spettro, chiede di fotografare lo stato dei luoghi, se sussistano vizi o danni, indicando eventuali concause, e quali siano le attività necessarie al ripristino nonché il loro costo.  
  
E' stato pertanto individuato il CTU nella persona dell'ing. Gianluca Gesualdo, il quale ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23 giugno 2016, alle ore 15,00, presso Piazza Bobbio a San Donato Milanese. Per parte del Consorzio è stata ratificata la nomina a CTP dello Studio Cincotti S.r.l..
  - b. Il legale di Ediltecno ha fatto presente che, insieme ad Asio, sta cercando di presentare una proposta volta a chiudere in via transattiva la vertenza.
4. Cause Brava Service: all'udienza del 12 Aprile sono state precisate le conclusioni nelle due cause contro la Brava Service. Il Giudice, Dott. Borrelli, ha fissato per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica i termini rispettivamente del 13 giugno 2016 e del 4 luglio 2016. Dal 5 luglio le due cause verranno quindi trattenute per emettere le sentenze.

Il Presidente, stante quanto sopra, rammentata la volontà di giungere ad un accordo transattivo tra le parti avanzato da Ediltecno S.r.l. ed Inso S.r.l. per le rispettive vertenze e

ribadito che nulla al proposito risulta pervenuto da Astaldi S.r.l. per la terza causa per risarcimento danni aperta, sottopone ai Consiglieri la possibilità di una eventuale accettazione di proposte che vedano, sulla logica e sui valori della ipotesi già oggetto di discussione nelle precedenti riunioni, la composizione extra giudiziale delle vertenze verso le due controparti.

Si apre quindi una ampia discussione all'interno della quale i Consiglieri Tomasini e Morino specificano di non avere ragioni di ostatività per quanto sopra prospettato, mentre il Consigliere Silvio Algeri specifica che, per conto di Esselunga, sarebbe preferibile giungere ad una transazione su tutte e tre le vertenze in maniera unitaria, soprattutto in ragione del fatto che la causa che verrebbe esclusa sarebbe quella in cui il Consorzio, soccombente in primo grado, risulta svantaggiato.

Il Presidente, stante l'orientamento di maggioranza espresso in narrativa, specifica che procederà con un ulteriore tentativo di transazione con le controparti sulla base delle indicazioni di massima sopra specificate.

PUNTO N°2

Rapporti con il Comune di San Donato Milanese: determinazioni inerenti l'incarico allo Studio Ludogoroff e all'ing. Dezzani;

Sintesi della discussione: il Presidente informa i Consiglieri dell'incontro avuto con lo studio Ludogoroff relativamente all'affidamento dell'incarico ed alla indicazione dei limiti da assegnare alla trattativa con il Comune, per parte del Consorzio, questi stabiliti come di seguito riportato:

- nell'ambito degli oneri manutentivi e di custodia, permanenza in capo al CQA unicamente del mantenimento delle opere di urbanizzazione secondaria (Parcheggi interrati inclusi);
- per quanto attiene il perfezionamento della Convenzione del 4.11.1993, risarcimento della mancata realizzazione nell'area San Francesco di verde a standard attrezzato mediante realizzazione di opere di utilità della cittadinanza di San Donato e del Quartiere Affari in particolare.

Ciò premesso, è stato richiesto allo Studio Ludogoroff di quantificare, pur nota la difficile ponderabilità dell'impegno che sarà richiesto per lo svolgimento dell'incarico, legata all'atipicità dello stesso, il compenso proprio e di un professionista tecnico da individuarsi sulla base della competenza e professionalità specifiche necessarie per una corretta

quantificazioni dei valori immobiliari in gioco da porre a base di una richiesta risarcitoria credibile.

Il risultato è il documento allegato sub. A.

Il Presidente cede quindi la parola al consigliere Morino il quale specifica il proprio orientamento non favorevole alla proposta formulata dallo Studio Ludogoroff, per le seguenti ragioni, entrambe in contrasto con la policy aziendale di Snam Rete Gas S.p.a. circa gli incarichi ai professionisti per la gestione dei rapporti con la pubblica amministrazione:

- la modalità di approccio con la quale si è avviato il dialogo con il Comune, per la quale sarebbe stato utile non già essere parte attiva e proponente, bensì essere soggetto decisore di eventuali proposte provenienti dall'Ente Pubblico;
- l'onerosità dell'eventuale affidamento di incarico, anche in rapporto alla mancanza di certezze tangibili circa il buon esito della questione per il tornaconto del Consorzio.

Si apre una ampia discussione all'interno dalla quale i Consiglieri Menegaldo, Tomasini e Algeri specificano, ciascuno per proprio conto, le ragioni del proprio orientamento positivo in proposito.

Pertanto, il Consiglio, con il voto favorevole dei Consiglieri di cui sopra, delibera di affidare incarico allo Studio Ludogoroff e all'ing. Dezzani, ciascuno secondo competenza, per l'avvio della prima fase della trattativa.

PUNTO N°3	Situazione crediti verso Consorziati;
-----------	---------------------------------------

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la Gestione il quale informa i sigg.ri Consiglieri del fatto che il Consorzio ha ricevuto una prima bozza del parere relativo all'applicazione della procedura di recupero del credito dallo Studio Uckmar, sulle cui risultanze si stanno svolgendo approfondimenti. Da quello che appare risulterebbe, allo stato attuale, non privo di incertezze un eventuale intervento di recupero forzoso verso i Consorziati / Condomini. Verranno dati aggiornamenti in merito in un prossimo Consiglio.

Il Presidente informa quindi dello stato dei crediti come da allegato sub. B. Il Consigliere Morino specifica che provvederà, per parte di Snam Rete Gas S.p.a., a verificare le problematiche amministrative alla base del mancato pagamento.

Il Consiglio prende atto.

PUNTO N°4

Varie ed eventuali;

Sintesi della discussione: il Presidente informa i sigg.ri Consiglieri del fatto che, per quanto sia stata comunicata al Comune di San Donato la disponibilità del Consorzio ad addivenire alla sottoscrizione dell'atto relativo alla Convenzione di Piazza della Pieve, nessun riscontro risulta pervenuto dall'Ente Pubblico: si provvederà a sollecitare.

Il Consiglio prende atto.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle ore 17:05 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente  
Paolo Menegaldo  
Firmato in originale

Il Segretario  
Alessandro Invernizzi  
Firmato in originale