

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
"SAN DONATO MILANESE"

VERBALE CONSIGLIO DIRETTIVO

Verbale del 7 Novembre 2016

Il giorno 7 Novembre 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 nei termini previsti dall'art. 8 dello Statuto dal Presidente, per discutere e deliberare sul seguente odg:

- 1) Dimissioni Roberto Morino Baquetto e determinazioni inerenti la Sua sostituzione per cooptazione;
- 2) Informativa del Presidente, ed eventuali determinazioni, in merito a:
 - a. Rapporti con il Comune di San Donato Milanese;
 - b. Situazione proprietaria e gestionale dei parcheggi interrati;
- 3) Analisi stime di chiusura esercizio 2016 e redazione bilancio previsionale anno 2017;
- 4) Transazione vertenza contro Asio/Ediltecno: ratifica delle determinazioni assunte;
- 5) Gestione del patrimonio botanico: determinazioni;
- 6) Situazione crediti verso Consorziati;
- 7) 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	
TOTALE	PRESENTI	ASSENTI
	3	1

Il Consiglio invita l'ing. Paolo Menegaldo, il quale accetta, a presiedere la seduta. Essendo presenti nr 3 Consiglieri (art. 8 Statuto), il Presidente constata che il Consiglio può validamente deliberare.

Sono altresì presenti:

- stante l'apertura a soggetti Consorziati a presenziare ai lavori del Consiglio, i sigg.ri Consorziati: Bmw Italia Srl, nella persona del dott. Alessandro Cremona, il Consorzio Snam Spa nella persona del geom. Nicola Principato e i sigg.ri Consorziati / Condomini dott. Neil Gray, dott. Marco Davoli, dott.ssa Daniela Fabrizio, dott. Lucio Di Biase, dott.ssa Gina Grosoli;

- 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 osti 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	Dimissioni Roberto Morino Baquetto e determinazioni inerenti la Sua sostituzione per cooptazione;
-----------	---

Sintesi della discussione: il Presidente informa i Consiglieri delle pervenute dimissioni del Consigliere Roberto Morino Baquetto e cede la parola al Consulente Gestionale il quale fornisce chiarimenti in merito alle disposizioni statutarie riguardanti la sostituzione/cooptazione di uno o più Consiglieri.

Il Consiglio prende atto di quanto sopra ed accoglie le dimissioni del Consigliere Roberto Morino Baquetto, ringraziandolo per l'operato, e delibera di cooptare il Consigliere Nicola Principato, questi designato da parte del Consorziato Snam Spa, il quale accetta, in seno al Consiglio Direttivo del Consorzio Quartiere Affari, stabilendo sin da ora di portare la decisione in ratifica alla prossima Assemblea utile.

Al termine del punto, il Consiglio risulta così composto:

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 Nicola Principato	X	
TOTALE	PRESENTI	ASSENTI
	4	1

PUNTO N°2	Informativa del Presidente, ed eventuali determinazioni, in merito a: a. Rapporti con il Comune di San Donato Milanese;
-----------	--

Sintesi della discussione: il Presidente informa circa gli sviluppi avuti nell'ultimo periodo

relativamente alla trattativa richiesta dal Comune di San Donato Milanese, con particolare riferimento all'esito dell'incontro del 7 Ottobre u.s. tra i consulenti incaricati dello Studio Ludogoroff e il Comune stesso, questo riassunto all'interno della nota già a mani dei sigg.ri Consiglieri.

Il Consiglio prende atto.

PUNTO N°2	Informativa del Presidente, ed eventuali determinazioni, in merito a: a. Situazione proprietaria e gestionale dei parcheggi interrati;
-----------	---

Sintesi della discussione: il Presidente introduce l'argomento in oggetto specificando che:

- per quanto riguarda il titolo di proprietà, oggi in capo alla Asio Srl, rimane da chiarire se l'attuale situazione Proprietaria non sia frutto di un mero errore o di una dimenticanza di trascrizione occorso nella compilazione degli atti, ipotesi peraltro sostenuta da Asio S.r.l. nel corso degli incontri avuti ad inizio anno con la stessa;
- per quanto attiene al piano delle responsabilità, il quadro si presenta quanto mai complesso:
 - Asio Srl (attuale proprietario);
 - Comune di San Donato Milanese (depositario del diritto legato all'uso pubblico degli immobili);
 - Consorzio (convenzionalmente Gestore e al tempo stesso locatore dell'immobile);
 - Brava Service (locataria e soggetto cui è demandata la gestione fiscale e operativa delle autorimesse).
- Inoltre, si sta provvedendo a formulare istanza di rimborso al Comune di San Donato per le imposte ICI ed IMU pregresse e non ancora prescritte.

Il Presidente specifica quindi che intende affidare incarico allo studio Ludogoroff affinché questi:

- chieda ad Asio S.r.l. (Lottizzante) di esprimersi formalmente in merito al passaggio di proprietà dei parcheggi dal Lottizzante al Consorzio, in assoluta analogia a quanto avvenuto per le aree di superficie del Quartiere, valutando, al contempo, i potenziali rischi legati alla situazione ipotecaria a favore di Equitalia S.p.a gravante su uno dei due;
- fornisca un quadro chiaro delle responsabilità e delle attività in capo ai differenti

soggetti, sulla base di quanto sopra, in rapporto alle norme vigenti e, nello specifico, alle Convenzioni di lottizzazione.

Il Consiglio unanime approva.

Il Presidente prosegue quindi nella trattazione e comunica che, relativamente all'esito delle cause per la restituzione della gestione fiscale e operativa di parcheggi interrati da parte di Brava Service, risulta pervenuta la proposta dell'avv. Capè allegata sub. A, la quale si ritiene possa essere oggetto di accoglimento e suggerisce pertanto che si proceda con l'affidamento del mandato all'avv. Capè per la presentazione del ricorso in appello contro entrambe le sentenze, entro il termine del 14 Novembre p.v., data ultima per la presentazione dell'atto.

Il Consiglio unanime approva.

Il Presidente cede quindi la parola al Consorziato BMW Italia il quale riferisce del contatto avuto con un autoqualificatosi amministratore della società Brava Service Srl, secondo il quale la società Brava Service starebbe prevedendo l'abbandono della gestione dei parcheggi interrati al 01 Gennaio 2017.

Il Consiglio, unanimemente, stabilisce di incaricare l'avv. Capè a svolgere approfondimenti in merito.

PUNTO N°3	Analisi stime di chiusura esercizio 2016 e redazione bilancio previsionale anno 2017
-----------	--

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente Gestionale dott. Invernizzi il quale evidenzia che la stima di chiusura di esercizio 2016 risulta in linea con le previsioni di inizio anno, con l'eccezione dei maggiori costi per consulenze legati a:

- conclusione dei contenzioni verso Brava Service, Asio/Astaldi ed Asio/Ediltecno;
- consulenze legali straordinarie.

Il Consiglio prende atto.

Il Consulente procede quindi a descrivere il progetto di previsionale 2017 contenuto nel dossier di presentazione già a mani dei sigg.ri Consiglieri (allegato sub. B) nel quale viene specificato che

- anche per l'esercizio prossimo futuro l'affidamento dei servizi ordinari è subordinato a confronto concorrenziale;

- si prevede un accantonamento importante, pari ad euro 161.300,00, proseguendo nell'ottica di costituzione progressiva di un fondo per l'esecuzione delle manutenzioni straordinarie secondo le priorità che nel prossimo futuro verranno stabilite dall'Assemblea.

Dopo approfondita discussione sulle singole voci di spesa, il Consiglio assume come propria la bozza di bilancio previsionale presentata e delibera, secondo le disposizioni dell'art. 20 dello Statuto, di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea il bilancio preventivo anno 2017 con le seguenti specifiche, così come meglio dettagliato nell'allegato sub. A:

- ammontare pari ad euro 779.900,00;
- ripartizione delle spese in base ad una unica tabella di ripartizione (tabella D), in deroga alle disposizioni statutarie;
- emissione di due richieste così composte:
 - la prima con data 31 Gennaio 2017 per un importo pari al 40% del totale del bilancio previsione;
 - la seconda con data 31 Luglio 2017 per la restante parte.

Il Consiglio Direttivo delibera di convocare l'Assemblea dei Soci del Consorzio Quartiere Affari di San Donato Milanese in prima convocazione il giorno 12 Dicembre 2016, ore 15,00, c/o gli uffici di Odos in B.do Lamarmora 15 a Novara, e, in seconda convocazione, il giorno 13 Dicembre p.v., alla ore 16,00, presso la sede di UnipolSai (gc) di San Donato Milanese.

PUNTO N°4

Transazione vertenza contro Asio/Ediltec no: ratifica delle determinazioni assunte;

Sintesi della discussione: il Presidente informa i sigg.ri Consiglieri del fatto che si sono perfezionate le condizioni, già riassunte nella comunicazione del Presidente ai sigg.ri Consiglieri del 19 Luglio u.s., per la sottoscrizione dell'atto transattivo tra le parti convenute nella vertenza in oggetto e che si sta procedendo alla raccolta delle firme delle stesse sul documento conclusivo.

Il Consiglio prende atto e unanimemente ratifica senza riserva l'operato del Presidente ed approva la stipula dell'atto transattivo per l'ammontare di euro 80.800,00.

--

PUNTO N°5	Gestione del patrimonio botanico: determinazioni;
-----------	---

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al dott. Invernizzi il quale informa i sigg.ri Consiglieri dell'opportunità di procedere con l'esecuzione di un piano di attività di ricondizionamento e riordino del verde Consortile, come da schema di massima allegato sub. C, in cui le attività considerate necessarie vengono riepilogate e prezziate secondo computi stilati dal dott. agr. Paolo Vezzali.

Tra le attività è previsto il rifacimento del "parterre" di via Emilia, con costi in parte a carico della società VME Srl, attuale manutentore del verde, a titolo compensativo della ritardata messa in funzione dell'impianto irriguo dell'area che cagionò danni all'area a prato relativa. Il Presidente propone quindi di sottoporre alla prossima Assemblea il progetto di massima, corredato di ogni maggior dettaglio necessario, affinché possa esprimersi in merito.

Qualora sia positivo, si procederà con un confronto concorrenziale per l'affidamento ad un'unica impresa, secondo convenienza economica, di:

- attività migliorative e correttive da realizzarsi entro il periodo 2017-2018;
- contratto di manutenzione ordinaria del verde per la durata del biennio.

Il Consiglio prende atto.

PUNTO N°6	Situazione crediti verso Consorziati;
-----------	---------------------------------------

Sintesi della discussione: il Presidente informa i sigg.ri Consiglieri relativamente alla situazione dei crediti verso Consorziati, riassunti nel prospetto allegato sub. D, ed informa di aver provveduto, concordando modi e contenuti con i Consulenti legali, a sollecitare ogni singolo Condomino del Condominio C18 al fine di rientrare del debito maturato che, a quell'epoca, ammontava ad euro 205.414,34, oggi ridotto ad euro 105.414,34 e oggetto di diffida al Condominio da parte dell'avv. Monticone.

Si è inoltre fatto un approfondimento operativo circa i possibili costi per azioni di recupero coattivo delle somme, raccogliendo la proposta dell'avv. Sergio Monticone allegata sub.

E.

Il Consiglio approva l'operato del Presidente e stabilisce di rinviare ogni decisione ad una prossima seduta.

PUNTO N°7

Varie ed eventuali;

Sintesi della discussione: il Presidente informa circa lo stato delle seguenti vertenze:

- Fedelguard: il Consorzio ha presentato opposizione al decreto ingiuntivo promosso dalla società che ha svolto sino al 30/04/2016 servizi di vigilanza presso il Quartiere. Il capitale oggetto di decreto, pari ad euro 12.736,80, è pari al valore delle ultime fatture emesse dalla società e non pagate dal Consorzio in quanto la società Fedelguard, seppur richiesta in tal senso, non ha mai prodotto DURC regolare;
- Asio/Inso per parcheggio via Unione Europea: in merito al ricorso in appello, si è svolta il 14/07 la prima udienza ed è prevista per il 22 Giugno 2017 la precisazione delle conclusioni;
- Asio/Astaldi per parcheggio piazza Bobbio: sempre in merito al ricorso in appello, svoltasi il 6/10 la prima udienza, è oggi prevista per il 13 Luglio 2017 la precisazione delle conclusioni.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle ore 16:35 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente
Paolo Menegaldo
Firmato in originale

Il Segretario
Alessandro Invernizzi
Firmato in originale