
TRIENNIO AMMINISTRATIVO 2014/2017

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Assemblea del 06/04/2017



Signori Consorziati,

al termine del mio mandato triennale, rassegno una sintesi del lavoro svolto con riferimento, anche, alle prospettive future del CQA.

Credo il lavoro stesso sia stato corposo, produttivo e, con il prossimo accordo con il Comune di SDM, foriero di più che apprezzabili risparmi.

Ringrazio i Consiglieri che con me hanno condiviso l'attività svolta in spirito di amichevole collaborazione e di stimolo critico a migliorare.

Ringrazio anche i, molti, Professionisti e Cittadini che non hanno mancato di contribuire con capacità e disponibilità ai risultati raggiunti.

San Donato Milanese, 23 Marzo 2017

Il Presidente
(ing. Paolo Menegaldo)


1 - PREMESSE

Il Consorzio è un'entità giuridico-amministrativa del tutto singolare che con risorse proprie deve garantire servizi per la comunità che opera nel Quartiere Affari, caso questo che non sembra avere uguali in Italia e/o all'estero.

Il Consorzio in questi anni, nonostante le gravi situazioni delle infrastrutture esistenti, causa difetti progettuali e realizzativi, ha sempre centrato l'obiettivo del contenimento dei costi e dell'efficienza dei processi manutentivi.

Il Consorzio ha voluto altresì avere chiarezza delle proprietà che gli spettano e trasferite, nonché delle obbligazioni operative, fiscali e tributarie a suo carico, incaricando nel merito Studi tecnici e legali di primaria importanza.

2 - CONTRIBUTI VERSATI DAI CONSORZIATI PER IL FUNZIONAMENTO DEL Q.A. DAL 20.05.1999 AL 31.12.2016

I contributi versati dai Consorziati per la Gestione e Manutenzione Ordinaria del Q.A dal 20.05.1999 al 31.12.2016 ammontano a 8.801.099,43 milioni di Euro come meglio dettagliato di seguito:

2000	187.990,31	consuntivo
2001	98.137,81	consuntivo
2002	268.009,00	consuntivo
2003	314.814,42	consuntivo
2004	529.290,96	consuntivo
2005	620.810,96	consuntivo
2006	528.267,00	consuntivo
2007	463.300,02	consuntivo
2008	468.000,00	consuntivo
2009	575.000,00	consuntivo
2010	575.000,00	consuntivo
2011	575.000,00	consuntivo
2012	679.900,10	consuntivo
2013	679.900,10	consuntivo
2014	679.900,10	consuntivo
2015	777.618,91	consuntivo
2016	780.126,74	consuntivo
TOTALE	8.801.099,43	

3 - FONDI A DISPOSIZIONE AL 31.12.2016 E SOMME PER RISARCIMENTI DANNI GIA' DEFINITE O IN ATTESA DI DEFINIZIONE GIUDIZIARIA

3.1. Fondi a disposizione al 31.12.2016: Euro 677.686,00

3.2. Somme per risarcimenti danni per vizi e difetti costruttivi già definite in via extragiudiziale

- Parte bassa P.za Bobbio: Euro 50.000,00
- Parte alta P.za Bobbio: Euro 80.800,00

3.3. Petitum per risarcimenti danni per vizi e difetti costruttivi in attesa di sentenza in Corte di Appello

- Park interrati di via dell'Unione Europea e P.za Bobbio: Euro 1.267.769,33

3.4. Istanza di rimborso Imposte ICI/IMU annualità 2011 - 2016 in attesa di sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Milano prevista per fine 2017 Euro 465.336,00

4 - STUDI TECNICI, PARERI GIURIDICI, CONTENZIOSI IN CORSO

4.1 Consulenze e studi tecnici

1. Ottobre 2013: Perizia per definire il valore del Patrimonio arboreo del CQA valutando I diversi valori quali estetico, paesaggistico, sociale, ecologico ed educativo. La perizia secondo il metodo inglese CAVAT porta ad un valore di Euro 460.000,00 (a cura dell'Agronomo Paesaggista Dott. Paolo Vezzali)
2. Settembre 2015: Perizia dello Stato di fatto dell'Impianto di Illuminazione esistente e Progetto di di Intervento (a cura dello Studio LUMEN PROGETTI srl.)
3. Novembre 2015: Perizia per la definizione degli assetti proprietari del CQA (a cura dello Studio AmpiOrizzonti srl)

4 - STUDI TECNICI, PARERI GIURIDICI, CONTENZIOSI IN CORSO

4. Novembre 2015: Sviluppo di un Libretto del Territorio pensato per il Q.A. che ha per oggetto La Manutenzione Urbana del Territorio in modo da individuare tutte le anomalie presenti nelle varie aree di proprietà per garantire il contesto fisico e sociale del Quartiere e diminuire le situazioni di degrado e insicurezza favorendo la qualità della vita delle persone che la abitano e le attività economiche delle ditte presenti sul territorio (a cura del Politecnico di Milano - Scuola di Ingegneria Edile - Architettura)

5. Febbraio 2016: Perizia per definire il valore a nuovo delle Opere e Infrastrutture del Q.A. che porta ad un valore complessivo al netto del deprezzamento per vetustà pari a Euro 28.900.000,00 (a cura dello Studio Arch. Micol Clementi)

4 - STUDI TECNICI, PARERI GIURIDICI, CONTENZIOSI IN CORSO

4.2 Pareri Legali

1. Ottobre 2012: Parere Pro Veritate sui poteri del Presidente, del Consiglio Direttivo e dell'Assemblea (Studio Avv. CAPE')
2. Marzo 2013: Parere Pro Veritate in merito alle corrette procedure da seguire per recuperare crediti vantati nei confronti dei singoli consorziati proprietari di unità immobiliari a titolo di rimborso delle Spese consortili (Studio Avv. CAPE')
3. Maggio 2013: Parere pro Veritate in merito alle responsabilità che possono ricadere sul Presidente e altri Organi Direttivi in caso di danni a Terzi derivanti dal mancato rispetto da parte del soggetto che ha la gestione dei parcheggi interrati delle prescrizioni normative riguardanti la manutenzione degli Impianti antincendio e di Sicurezza (Studio Avv. CAPE')
4. Luglio 2013: Parere Pro Veritate sulle responsabilità del CQA e dei Proprietari delle Aree confinanti in caso di mancata e/o carente Manutenzione delle opere realizzate con pericolo grave ed immediato alla salute e/o incolumità delle persone (Studio Avv. CAPE')

4 - STUDI TECNICI, PARERI GIURIDICI, CONTENZIOSI IN CORSO

5. Novembre 2013: Parere Pro Veritate volto a chiarire se il CQA o I singoli Consorziati abbiano diritto di avanzare pretese risarcitorie nei confronti del Comune SDM a fronte del mancato adempimento da parte di ASIO srl di alcuni oneri previsti nella Convenzione San Francesco e/o ad adempiere all'esecuzione puntuale e completa degli impegni convenzionali non attuati e previsti nella Convenzione Q.A. (Studio Avv. Ludogoroff)

6. Febbraio 2014: Parere Pro Veritate sull'obbligo del CQA di corrispondere un compenso al proprio Presidente (Studio Avv. CAPE')

7. Febbraio 2014: Parere Pro Veritate sull'obbligo del CQA di costituire un fondo di dotazione stabile assimilabile ad un capitale sociale (Studio Avv. CAPE')

10. Giugno 2014: Parere Pro Veritate sulle modalità di Cooptazione/ Sostituzione dei Consiglieri (Studio Avv. CAPE')

11. Aprile 2015: Parere Pro Veritate sull'Inquadramento della natura giuridica dell'attività svolta dal CQA se commerciale o meno e della conseguente qualifica dell'Ente (Studio UCKMAR)

4 - STUDI TECNICI, PARERI GIURIDICI, CONTENZIOSI IN CORSO

12. Febbraio 2016: Parere Pro Veritate in merito alla tipologia di gara da applicare, con evidenza pubblica o meno, in caso di affidamento di interventi relativi alle aree e ai manufatti oggetto di gestione da parte del CQA (Studio legale SCALA)

13. Marzo 2016: Parere Pro Veritate in merito alle conseguenze di una situazione riscontrata per cui alcune unità immobiliari ricadenti nell'ambito del CQA e da quest'ultimo gestite sono risultate di proprietà di soggetti che non hanno mai preso in carico i relativi oneri economici contributivi e tributari (Studio Adv. Ludogoroff)

14. Luglio 2016: Parere Pro Veritate sul recupero crediti relativi ai contributi di consorziati morosi (Studio UCKMAR)

15. Ottobre 2016: Parere Pro Veritate su un possibile accordo con il Comune SDM su una ripartizione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e infrastrutture del Q.A. (Studio Adv. Ludogoroff)

4 - STUDI TECNICI, PARERI GIURIDICI, CONTENZIOSI IN CORSO

16. Dicembre 2016: Parere pro Veritate sull'acquisizione dei parcheggi interrati di via dell'U.E e P.za Bobbio mai trasferiti da ASIO srl (Studio Avv. Ludogoroff)

17. Dicembre 2016: Parere Pro veritate su come procedere per la richiesta di rimborso dei Tributi ICI/IMU/TASI 2011-2016 versati per la proprietà dei parcheggi interrati di via dell'U.E. e P.za Bobbio (Studio Avv. Ludogoroff)

4 - STUDI TECNICI, PARERI GIURIDICI, CONTENZIOSI IN CORSO

4.3 Contenziosi in essere

1. Nel febbraio 2012 il CQA ha convenuto in giudizio dinnanzi il Tribunale di Milano le società ASIO e INSO per il risarcimento dei danni per vizi progettuali e realizzativi del parcheggio interrato di via dell'Unione Europea per euro 500.000,00 più iva e spese legali.

Sentenza positiva nel settembre 2015. Asio e Inso nel marzo 2016 hanno depositato il ricorso alla Corte di Appello di Milano

2. Nel febbraio 2012 il CQA ha convenuto in giudizio dinnanzi il Tribunale di Milano le società ASIO e ASTALDI per il risarcimento dei danni per vizi progettuali e realizzativi del parcheggio interrato di P.za Bobbio per euro 500.000,00 più iva e spese legali.

Sentenza negativa nell'ottobre 2015 per prescrizione dei termini. Il CQA nel maggio 2016 ha depositato il ricorso alla Corte di Appello di Milano

4 - STUDI TECNICI, PARERI GIURIDICI, CONTENZIOSI IN CORSO

3. Nel giugno 2012 il CQA ha convenuto in giudizio dinnanzi al Tribunale di Milano la società Brava Service per accertare e dichiarare che ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 del contratto stipulato in data 13.10.2009 la Brava Service è obbligata a restituire al CQA i due parcheggi multipiano di via dell'Unione europea e di P.za Bobbio entro il 31.12.2016.

La sentenza depositata a settembre 2016 senza fornire alcuna spiegazione sul motivo per cui si è scelto un particolare inquadramento giuridico (locazione e non per il mandato di gestione) fissa la restituzione della gestione dei parcheggi a dicembre 2021.

4. Nel luglio 2013 il CQA ha convenuto in giudizio dinnanzi il Tribunale di Milano le società ASIO e Ediltecno per il risarcimento dei danni per vizi progettuali e realizzativi sulla parte alta di P.za Bobbio. Nell'ottobre 2016 si è stipulato un accordo transattivo con il riconoscimento di danni per euro 80.800,00

4 - STUDI TECNICI, PARERI GIURIDICI, CONTENZIOSI IN CORSO

5. A dicembre 2016 il CQA ha depositato il ricorso alla Corte di Appello di Milano per accertare e dichiarare che la Brava Service è obbligata a restituire immediatamente al CQA I parcheggi multipiano interrati situati in via dell'Unione Europea e in P.za Bobbio

6. A dicembre 2016 il CQA ha notificato al Comune di SDM Istanza di rimborso dei tributi ICI/IMU/TARI versati negli anni 2012-2016 per i due parcheggi interrati di via dell'Unione Europea e P.za Bobbio.

7. Il 10 gennaio 2017 il Comune di SDM ha notificato al CQA il diniego ad ottemperare alla istanza di rimborso dei tributi versati causa la sussistenza del presupposto impositivo in carico al richiedente in quanto titolare di diritto reale di usufrutto, uso dei beni oggetto dei tributi (parcheggi interrati di via dell'U.E. e P.za N. Bobbio)

8. A marzo 2017 Il CQA ha presentato Ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Milano per avere il riconoscimento del rimborso dei tributi ICI/IMU versati e negli anni 2012 - 2016

5 - I NODI PIU' IMPORTANTI IN DISCUSSIONE TRA IL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE E IL CQA

Dopo un lungo percorso di trattative con il Comune di SDM, iniziato a dicembre 2012, si è trovato un primo accordo che può soddisfare tutte le Parti interessate del Terziario e dei Proprietari residenti del Quartiere Affari in quanto gli oneri a carico del QA si riducono sensibilmente pur dando corso all'attuazione di una serie importante di interventi straordinari per mantenere intatto il nostro patrimonio urbano, paesaggistico, del verde e viabilistico.

I contributi, quindi, che potrebbero essere richiesti ai Consorziati dal 2017 al 2020 sarebbero contenuti e questo sia grazie agli accantonamenti fatti nei bilanci 2014 - 2016 sia per effetto dell'accordo sopracitato e qui sotto meglio esplicitato:

1. L'Accordo Attuativo P.za della Pieve tra Comune di SDM e CQA definito in data 26 gennaio 2016 e approvato in data 28 febbraio 2017 dal Consiglio Comunale con immediata esecutività: risparmio €/anno 35.000 / 40.000 (stima);

2. L'Accordo tra Comune SDM e CQA sull'acquisizione delle strade e relativa manutenzioni delle aree e opere asservite ad uso pubblico del Q.A. approvato in data 28 febbraio 2017 dal Consiglio Comunale con immediata esecutività: si stima un risparmio sulle spese ordinarie di gestione del Consorzio tra il 35% e il 45% (la forbice di valori è relativa alla necessità di definizione puntuale delle competenze da trasperire;

(L'Accordo sulla Convenzione del San Francesco tra Comune SDM, ASIO e CQA è attualmente congelato per divergenze tra Comune SDM e ASIO).

6 - QUADRO ATTRIBUZIONE SPESE MANUTENTIVE (ORDINARIE E STRAORDINARIE) IN CASO DI ACCORDO CON IL COMUNE DI SDM

7.1 SPESE ATTUALI IN CARICO A CQA CHE PASSANO IN CARICO AL COMUNE

● Asfaltature Sedi stradali Q.A.	EURO 233.500,00
● Pista pedonale e ciclabile lungo via Emilia	EURO 135.000,00
● Piano Efficientamento Impianti di Illuminazione	EURO 300.000,00
TOTALE	EURO 668.500,00

7.2 SPESE STRAORDINARIE A CARICO DEL CQA, DA SOSTENERE (PRESUMIBILMENTE) NEL PERIODO 2018 -2020 ANCHE IN CASO DI ACCORDO CON IL COMUNE DI SDM

● Riqualificazione P.za Bobbio per difetti e vizi di realizzazione	EURO 850.000,00
● Ripristino Park interr. P.za Bobbio per difetti e vizi di realizzazione	EURO 500.000,00
● Ripristino Park interr. Via U.E. per difetti e vizi di realizzazione	EURO 500.000,00
● Realizz. Area sosta bisarche (50% CQA, 50% BMW)	EURO 115.000,00
TOTALE:	EURO 1.965.000,00

Le cifre sopra esposte sono da intendersi IVA esclusa.

7 - QUADRO ATTRIBUZIONE SPESE MANUTENTIVE (ORDINARIE E STRAORDINARIE) IN CASO DI ACCORDO CON IL COMUNE DI SDM

L'accordo trovato con il Comune di SDM è solo un primo passo, quello successivo sarà quello di avviare le trattative con ASIO e con il Comune di SDM per trovare un nuovo accordo relativo all'area di 45.000 mq di nostra proprietà sita nel borgo San Francesco sulla quale si doveva realizzare un grande parco asservito al Quartiere Affari.

L'obiettivo è quello di rinunciare a quell'area con relativo parco attrezzato, troppo lontana dal nostro Quartiere e difficilmente raggiungibile, a fronte dell'impegno a realizzare le infrastrutture previste di carattere paesaggistico nell'area del San Francesco in P.za N. Bobbio, lungo la via Emilia ed in altre zone di interesse del CQA.