

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
"SAN DONATO MILANESE"

VERBALE CONSIGLIO DIRETTIVO

Verbale del 26 ottobre 2017

Il giorno 26 ottobre 2017, alle ore 11,00, 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) Causa verso Asio / Inso: determinazioni circa la proposta transattiva di Asio;
- 2) Informativa del Presidente;
- 3) Analisi stime di chiusura esercizio 2017 e redazione bilancio previsionale anno 2018;
- 4) Gestione parcheggi interrati: determinazioni;
- 5) Situazione crediti verso Consorziati;
- 6) Varie ed eventuali.

Sono presenti in proprio i seguenti Consiglieri:

CONSIGLIERE	PRESENTE	ASSENTE
A Silvio Algeri	X	
B Marco Davoli	X	
C Giuseppe Lobalsamo		X
D Paolo Menegaldo	X	
E Nicola Principato		X
F Luca Tomasini	X	
TOTALE	PRESENTI	ASSENTI
	4	2

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:

- La dott.ssa Jole Falvo, in rappresentanza di Snam Rete Gas, stante l'assenza del Consigliere Nicola Principato;
- gli avv. Vilma Aliberti e Riccardo Ludogoroff;
- Il dott. Paolo Carmagnola, consulente fiscale del Consorzio;
- 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 11:10 dichiara aperta la seduta e passa quindi alla discussione di quanto all'ordine del giorno.

PUNTO N°1	Causa verso Asio / Inso: determinazioni circa la proposta transattiva di Asio;
-----------	--

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola all'avv. Paolo Capè, intervenuto telefonicamente, il quale illustra l'argomento richiamando brevemente i progressi e fornendo i dettagli relativi alla proposta formulata da Asio S.r.l. e già a mani dei sigg.ri Consiglieri.

Si apre una ampia ed approfondita discussione al termine della quale il Presidente pone in votazione la seguente delibera:

Accettazione della proposta transattiva formulata da Asio S.r.l. per l'importo di euro 200.000,00 e mandato all'avv. Paolo Capè per la definizione con le controparti della vertenza nei termini stabiliti.

Il Consiglio così si esprime:

Luca Tomasini – favorevole;

Silvio Algeri – favorevole;

Paolo Menegaldo – favorevole;

Marco Davoli – contrario.

La delibera risulta quindi approvata dal Consiglio.

Il Presidente, con l'occasione, domanda all'avv. Capè quali siano gli aggiornamenti in ordine alle vertenze contro Brava Service per la restituzione dei parcheggi interrati e alla recente sentenza favorevole al Consorzio. L'avv. Capè procede quindi ad informare il Consiglio in merito.

Il Presidente cede quindi la parola al dott. Guido Pezzana il quale rappresenta il fatto che il Consorzio si è già attivato per l'individuazione di un perito tecnico che supporti il Consorzio nella verifica dello stato di consistenza, in contraddittorio tra le Parti, funzionale alla futura restituzione dei parcheggi; chiede pertanto che venga tenuto presente tale elemento nella conduzione del rapporto con la controparte.

Al termine di una ampia discussione, il Consiglio ringrazia l'avv. Capè dell'esaustiva

spiegazione e conferisce all'unanimità mandato all'avv. Paolo Capè a proseguire con la procedura di restituzione forzosa dei parcheggi, non appena ne ricorrano i termini e i presupposti, con la richiesta formale che questa avvenga in contraddittorio tra le parti e alla presenza di un tecnico di fiducia del Consorzio.

PUNTO N°2

Informativa del Presidente;

Sintesi della discussione: il Presidente aggiorna il Consiglio Direttivo in merito ai rapporti in essere con il Comune di San Donato Milanese, in particolare relativamente ai seguenti argomenti:

- Manutenzione strade. E' avvenuto, con decorrenza 1 agosto 2017, il conferimento al Comune della manutenzione ordinaria di strade e marciapiedi del Quartiere, come previsto dalla convenzione del 4 maggio 2017;
- Problemi di viabilità. Nel corso di un recente incontro, il Sindaco ha specificato di aver ricevuto diverse lamentele relativamente alla situazione di via dell'Unione Europea, per il noto problema dello scarico delle bisarche, e ha manifestato la volontà di incontrare la società interessata (BMW Italia S.r.l.) per addivenire ad una soluzione, della quale interesserà il Consorzio per quanto di competenza;
- Convenzione San Francesco. Sempre nell'incontro avuto, il Comune ha rappresentato il proprio nulla osta alla sottoscrizione di un protocollo di intesa tra Consorzio e Asio per la rinuncia da parte del Consorzio alla creazione dell'area standard prevista, con conseguente refusione allo stesso del valore delle opere di realizzazione del verde, queste dell'ammontare di euro 1.008.000,00, rappresentando tuttavia, in questa fase, l'impossibilità ad essere parte nella definizione dell'accordo.

In merito a questo punto, il Presidente rammenta ai sigg.ri Consiglieri la delibera del 20 aprile u.s. nella quale il Consiglio già si espresse favorevolmente in merito alla sottoscrizione di un accordo secondo gli estremi di cui sopra e cede la parola all'avv. Ludogoroff il quale illustra l'esito dei recenti rapporti con i Legali di Asio in merito alla bozza del protocollo i quali, in sostanza, ricevuta la bozza proposta dal Consorzio, hanno proposto una modifica di alcuni paragrafi dello stesso, che di fatto renderebbero indispensabile la partecipazione del Comune all'accordo.

Si apre una ampia ed approfondita discussione al termine della quale il Consiglio

conferisce mandato al Presidente a proseguire, con l'apporto dello Studio Ludogoroff, nel dialogo con Asio S.r.l. per la sottoscrizione dell'accordo, secondo le linee già espresse nella prima bozza formulata dai Consulenti del Consorzio.

In ultimo, il Presidente specifica che intende avvalersi dell'operato del Consulente per la gestione Odos S.r.l. sino al termine dello proprio mandato, 30 marzo 2020, secondo lo schema contrattuale già approvato dall'Assemblea 15 luglio 2015 e con compenso ridotto di euro 5.200,00 annui rispetto all'ammontare in quella data pattuito.

In merito alla proposta del Presidente sopra esposta, il Consiglio si esprime come segue:

Luca Tomasini – favorevole;

Silvio Algeri – contrario, per ragioni di policy aziendale;

Paolo Menegaldo – favorevole;

Marco Davoli – favorevole.

La delibera risulta quindi approvata dal Consiglio.

PUNTO N°3	Analisi stime di chiusura esercizio 2017 e redazione bilancio previsionale anno 2018;
-----------	---

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente Gestionale dott. Invernizzi il quale evidenzia che dalle stime di chiusura di esercizio 2017 paiono evidenti, all'interno delle voci relative ai servizi ordinari, i risparmi conseguenti alla ridefinizione dei rapporti con il Comune di San Donato M.se a seguito della stipula della convenzione di cui si è già detto in narrativa.

Per contro, si registrano i seguenti maggiori costi:

- Versamento dell'imposta IMU, a scopo precauzionale pendente il ricorso, anche per l'anno 2017, originariamente non prevista a budget;
- Spese legali per la causa Asio/Astaldi, pervenute solamente nel corso dell'esercizio corrente e non previste a bilancio.

Il Consiglio prende atto.

Il Consulente procede quindi a descrivere il progetto previsionale 2018 contenuto nel dossier di presentazione già a mani dei sigg.ri Consiglieri (allegato sub. A) evidenziando in particolare i seguenti elementi:

- sono presenti risparmi gestionali derivanti dal già citato nuovo accordo con il Comune di

San Donato M.se per un ammontare totale stimato in euro 125.000,00;

- non essendo noti ad oggi gli sviluppi in merito alla gestione dei parcheggi interrati, pendente la restituzione degli stessi e l'assunzione di determinazioni da parte del Consorzio in merito alle modalità di gestione, sono previsti in continuità con il passato ricavi pari ad euro 155.000,00 derivanti dalla conduzione dei parcheggi interrati;

- grazie agli ampi risparmi conseguiti sarebbe possibile, addirittura riducendo in parte l'ammontare totale:

- proseguire con la seconda fase del progetto di ricondizionamento e riqualifica del verde consortile, già approvato dall'Assemblea del Consorzio;
- inserire a budget lo stanziamento a copertura del versamento dell'IMU 2018;
- prevedere un accantonamento, pari ad euro 150.000,00, e proseguire 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 all'unanimità 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 2018 con le seguenti specifiche, così come meglio dettagliato nell'allegato sub. A:

- ammontare pari ad euro 754.000,00;
- 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 2018 per un importo pari al 40% del totale del bilancio previsione;
 - la seconda con data 31 luglio 2018 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 11 dicembre 2017, ore 15,00, c/o gli uffici di Odos in B.do Lamarmora 15 a Novara, e, in seconda convocazione, il giorno 12 dicembre 2017. p.v., alla ore 10,30, presso la sede di UnipolSai (gc) di San Donato Milanese.

PUNTO N°4	Gestione parcheggi interrati: determinazioni;
-----------	---

<p>Sintesi della discussione: il Presidente, introdotto brevemente l'argomento, cede la parola al dott. Paolo Carmagnola, il quale illustra, con particolare riguardo alle implicazioni amministrativo/contabili, gli scenari che si verrebbero a creare se si procedesse</p> <ul style="list-style-type: none"> - mediante gestione diretta dei parcheggi da parte del Consorzio; - mediante gestione dei parcheggi da parte di una nuova società, da costituirsi, come da relazione già a mani dei sigg.ri Consiglieri. <p>Sull'argomento interviene anche l'avv. Ludogoroff per fornire alcune precisazioni circa i profili civilistici relativi alla costituzione di una nuova società, illustrando quanto emerso e specificato nel proprio parere, questo già noto ai sigg. Consiglieri.</p> <p>Si apre una ampia ed approfondita discussione, dalla quale emergono i seguenti pareri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il Consigliere Silvio Algeri rappresenta la difficoltà, per quanto riguarda la società Esselunga, a partecipare alla costituzione di una nuova società; - Il Consigliere Luca Tomasini, per conto di Unipol, necessita di un quadro comparativo tra almeno due soluzioni gestionali per poter procedere all'assunzione di determinazioni. <p>Al termine della discussione, il Consiglio unanimemente conferisce mandato al Presidente di predisporre, avvalendosi dei Consulenti, un quadro dettagliato di confronto tra tre differenti possibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - costituzione da parte del Consorzio di una nuova società a responsabilità limitata (valutando anche l'ipotesi che questa veda il Consorzio quale unico socio) cui conferire l'incarico gestorio; - gestione diretta del Consorzio dei parcheggi; - gestione affidata, tramite mandato pluriennale, ad un soggetto di comprovata affidabilità e competenza, da selezionarsi tramite confronto concorrenziale, il quale si carichi anche della infrastutturazione dei parcheggi stessi e delle attività manutentive occorrenti.

PUNTO N°5	Situazione crediti verso Consorziati;
-----------	---------------------------------------

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la gestione il
--

quale specifica che l'unica posizione aperta relativamente al versamento della seconda rata di acconto dell'esercizio corrente riguarda il Condominio C18, per l'ammontare pari ad euro 100.504,15.

Si apre una ampia ed approfondita discussione al termine della quale il Consigliere Davoli si impegna a prendere contatto con l'Amministratore del Condominio C18 ricordando la necessità dell'adempimento.

Il Consiglio ringrazia della disponibilità.

PUNTO N°6

Varie ed eventuali;

Sintesi della discussione: il Consigliere Marco Davoli rappresenta il fatto che viene lamentata, da una parte dei Condomini di cui è rappresentante in seno al Consiglio, un senso di mancanza di informazione. Tale lacuna, sostiene il Consigliere, pare imputabile al fatto che il sito del Consorzio, per quanto completo, non risulta sufficientemente pervasivo nella diffusione delle informazioni. Il Consigliere chiede quindi di poter sviluppare modalità maggiormente dinamiche, quali ad esempio comunicazioni via e-mail dirette, per tenere aggiornati i Condòmini/Conсорziati e chiede inoltre la disponibilità al Presidente a presenziare, sempre a scopo informativo, ad eventuali incontri con i sigg.ri Condomini/Conсорziati.

Il Presidente, riscontrando il favore degli altri Consiglieri, rappresenta la propria assoluta disponibilità a partecipare ad eventuali riunioni ed incontri ed invita il Consulente per la gestione a prendere contatto con il dott. Davoli per approfondire le possibili implementazioni dell'attuale sito nell'ottica espressa in narrativa.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle ore 13:30 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente
Paolo Menegaldo
Firmato in originale

Il Segretario
Alessandro Invernizzi
Firmato in originale