

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
"SAN DONATO MILANESE"

VERBALE CONSIGLIO DIRETTIVO

Verbale del 10 maggio 2018

Il giorno 10 maggio 2018, alle ore 10,30, presso un locale g.c. da UnipolSai di San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea, n. 3, si riunisce il Consiglio Direttivo, convocato dal Presidente nei termini previsti dall'art. 8 dello Statuto, per discutere e deliberare sul seguente odg:

- 1) Informativa del Presidente;
- 2) Concorso di idee per incarico progettuale: determinazioni;
- 3) Parcheggi interrati: determinazioni circa le previsioni convenzionali;
- 4) Area logistica via dell'Unione Europea: analisi progetto di massima, affidamento incarico progetto esecutivo, redazione delle pratiche amministrativa (Convenzione / Permesso di Costruzione), redazione bando di gara finalizzato alla realizzazione e gestione dell'area a carico di terzi;
- 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 (in collegamento audio-video)	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:

- i sigg.ri Consorziati BMW Italia Spa e Alfa Srl in quanto l'invito risultava, come stabilito dall'Assemblea del 5 aprile u.s., esteso a tutti i Consorziati;
- il dott. Guido Pezzana e il dott. Alessandro Invernizzi per conto della società incaricata della Gestione e Consulenza Odos Servizi 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 10:45 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, richiamati i pregressi, informa i sigg.ri Consiglieri dello stato di completamento delle transazioni relative alle vertenze Asio / Inso e Asio / Astaldi e dell'evoluzione della lite con Brava Service, dalla quale è stata presentata istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza di secondo grado, per la valutazione della quale la prima udienza è fissata al 5 giugno p.v.

Il Consiglio prende atto.

Il Presidente, richiamati i pregressi, informa quindi circa le ultime evoluzioni avute dalla questione riguardante l'area San Francesco. All'interno della discussione interviene il Consigliere Silvio Algeri il quale specifica che, da una descrizione sintetica del progetto a sue mani, risulta presente una previsione di spazi a destinazione commerciale, ribadendo la contrarietà già espressa da Esselunga in merito ad ogni composizione della questione laddove sia presente una previsione commerciale (non di vicinato) all'interno dell'area. Una analoga posizione viene quindi espressa dal Consigliere Luca Tomasini il quale specifica che la presenza di una struttura ricettivo-alberghiera, anch'essa prevista dal progetto, risulta confliggente con l'attività ricettiva esercitata presso un edificio di Proprietà all'interno del Quartiere, riservandosi un parere ultimo in proposito all'ottenimento del progetto definitivo.

Sempre relativamente all'argomento, il Consigliere Marco Davoli espone le proprie perplessità circa il fatto che, a fronte di un investimento (progettazione), non vi sarebbe un ristoro del Consorzio in quanto, allo stato attuale, le somme versate dal Lottizzante vedrebbero come destinatario il Comune di San Donato. Il Consigliere espone inoltre una ulteriore riflessione circa il fatto che la valorizzazione economica della trattativa sia basata su di un costo storico per la realizzazione di un'area a verde, quantomeno da aggiornare e da valutare secondo un'ottica di trattativa commerciale con il Promotore.

Il Presidente fornisce i chiarimenti richiesti ed invita il Consigliere Marco Davoli, per eventuali maggiori approfondimenti, a voler fare riferimento al Comune di San Donato, nella persona dell'ing. Giovanni Biolzi.

Esaurita la discussione sul tema dell'area San Francesco, il Presidente informa inoltre del fatto di aver ricevuto dall'arch. Rossetti le offerte per la progettazione, la Direzione Lavori e la sicurezza delle opere a contrasto delle infiltrazioni presso i parcheggi interrati.

A seguito di una valutazione circa i valori proposti, pari a complessivi euro 120.000,00, il Presidente informa del fatto che è sua intenzione richiedere offerte anche ad altri professionisti, ipotizzando da subito di coinvolgere la WIP Architetti e lo studio Intu Srl, chiedendo ai presenti se qualcuno desidera proporre altri soggetti di propria fiducia, dotati di idonei requisiti di professionalità.

Si apre una ampia ed approfondita discussione all'interno della quale il Consiglio approva unanimemente la proposta del Presidente.

Il Presidente cede quindi la parola al Consigliere Marco Davoli il quale sottopone al Consiglio l'opportunità di effettuare una valutazione circa la messa a sistema, mediante modifica dello statuto, della deroga negli ultimi anni applicata nel riparto delle spese. Il Consigliere si dichiara quindi favorevole sin da ora ad una verifica assembleare della volontà dei Consorziati, da svolgersi preliminarmente ad ogni investimento sui parcheggi interrati. Il Presidente cede quindi la parola al Consulente per la Gestione il quale riassume tecnicamente la questione, fornendo i chiarimenti richiesti. Il Consigliere Marco Davoli chiede inoltre di avere copia dei verbali nei quali fu, in passato, stabilita la prima volta la deroga all'applicazione dei criteri di riparto: il Presidente specifica che si provvederà in proposito.

Si apre una ampia discussione all'interno della quale l'orientamento generale pare essere quello di una modifica dello statuto nell'ottica della ripartizione con un'unica tabella millesimale e il Consiglio, all'unanimità, chiede al Presidente di sottoporre nuovamente l'argomento ad una prossima riunione al fine di giungere in tempi brevi ad una determinazione da parte dell'Assemblea in via definitiva sulla questione.

Esaurita la discussione di cui sopra, il Presidente informa quindi circa il fatto che, in previsione dell'entrata in vigore della nuova norma sulla privacy, sta provvedendo alle attività conseguenti, ivi compresa l'individuazione delle figure di responsabilità della trattazione dei dati e delle procedure, avvalendosi dell'apporto di Odos Servizi la quale ha quotato il proprio compenso per tale attività, comprensivo dell'apporto di un Legale, per un costo complessivo di euro 8.000,00 oltre Iva di legge.

Il Consiglio, pur in un orientamento favorevole all'esecuzione delle attività secondo norma, chiede al Presidente di fare circolare una relazione di dettaglio dell'attività.

Il consigliere Luca Tomasini lascia la riunione.

PUNTO N°2	Concorso di idee per incarico progettual e: determinazioni;
-----------	---

Sintesi della discussione: il Presidente, richiamati i pregressi, specifica che non sono pervenute da parte dei sigg.ri Consorziati indicazioni utili al completamento della bozza di procedura già a mani dei sigg.ri Soci. Alla luce di questo il Presidente comunica che provvederà all'inserimento delle informazioni mancanti e che farà circolare la bozza completa del documento per raccogliere i pareri dei Consiglieri e dei Consorziati per le vie brevi.

Il Consiglio unanime approva.

PUNTO N°3	Parcheggi interrati: determinazioni circa le previsioni convenzionali;
-----------	--

Sintesi della discussione: il Presidente, richiamati brevemente i pregressi, informa circa il fatto che non sono pervenuti riscontri da parte dei Consorziati del Terziario relativamente alle esigenze in termini di abbonamento / tariffe, con l'eccezione di Bmw Italia Spa.

Ciò premesso, si è predisposto il prospetto allegato sub. A il quale rappresenta una proposta, da discutere, per uniformare le previsioni tra le convenzioni relative ai due parcheggi e renderle coerenti alle esigenze attuali. Il Presidente informa inoltre che, negli ultimi incontri avuti con il Comune, questo si è detto in termini generali disponibile ad una revisione, ragionata, delle Convenzioni.

Si apre una ampia ed approfondita discussione, nella quale il Consigliere Marco Davoli esprime alcune perplessità circa orari e giornate di apertura, ipotizzando che i Consorziati Residenti potrebbero essere interessati ad utilizzare le strutture, rendendo quindi necessario avere disponibili i servizi anche in fascia notturno / serale e nei festivi.

Al termine della discussione, il Presidente specifica che provvederà a fare circolare la proposta già formulata a tutti i Consorziati, per raccogliere in una prossima Assemblea un orientamento generale definitivo in merito.

PUNTO N°4

Area logistica via dell'Unione Europea: analisi progetto di massima, affidamento incarico progetto esecutivo, redazione delle pratiche amministrativa (Convenzione / Permesso di Costruzione), redazione bando di gara finalizzato alla realizzazione e gestione dell'area a carico di terzi;

Sintesi della discussione: il Presidente informa i sigg.ri Consiglieri dell'incontro avuto nella mattinata di lunedì 07 maggio u.s. presso il Comune di San Donato alla presenza di BMW Italia Spa e di BMW Milano Srl, nel quale è stato affrontato il tema del transito e della sosta delle bisarche lungo via dell'Unione Europea, e nel quale, per trovare una soluzione alla problematica, si è nuovamente valutata la realizzazione dell'area di sosta e di inversione di marcia per la quale il Consorzio, già nel 2010, presentò un primo permesso a costruire. Il Comune, in proposito, ha espresso un primo parere non ostativo al progetto, specificando inoltre che, non trattandosi di opere di urbanizzazione primaria, le attività di affidamento degli appalti non necessitano di procedura ad evidenza pubblica.

Si apre una ampia ed approfondita discussione, al termine della quale il Presidente specifica che svolgerà ulteriori approfondimenti, interessando in primis BMW Italia Spa, e che relazionerà quanto prima nuovamente il Consiglio in proposito.

PUNTO N°5

Situazione crediti verso Consorziati;

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la Gestione il quale informa i Consiglieri del fatto che non vi sono situazioni di morosità e conferma il fatto che il Condominio C18 sta onorando il piano di rientro convenuto.

Il Consiglio prende atto.

PUNTO N°6	Varie ed eventuali.
-----------	---------------------

Sintesi della discussione: vengono posti all'ordine del giorno i seguenti punti

- Gestione liquidità. Il Presidente cede la parola al Consulente per la Gestione il quale specifica che, anche in base alla gentile segnalazione del Condomino C18, si è raccolta una proposta da parte di Banca Intesa per l'adesione ad un fondo di deposito, con rendimento dell'1,5% annuo, durata biennale e con svincolo delle somme entro 3gg. L'investimento ha un profilo di rischio basso e si immagina di convogliare all'interno del fondo tutte le risorse eccedenti i 100.000,00 euro, al fine di neutralizzare il rischio di bail-in. Il Presidente, ritenendo la proposta rispondente alle necessità segnalate nell'ultima Assemblea, specifica che provvederà ad accettare la proposta e procederà con tutti gli adempimenti conseguenti.
- Infestazione da leporidi. Il Presidente cede la parola al Consulente per la gestione il quale specifica che, differentemente dalle comunicazioni precedentemente inviate, la Polizia Venatoria ha comunicato di non poter intervenire prima dell'autunno a causa di un intervenuto decreto ministeriale. Si è in attesa di conoscere gli esatti estremi della questione, mediante loro scritto, al fine di svolgere i dovuti approfondimenti.
- Il Presidente ceda la parola al Consigliere Marco Davoli il quale chiede al Presidente quale sia l'orientamento espresso dal Consorzio in merito alla sosta oraria a pagamento sulle strade consortili. Il Presidente specifica che è in previsione la nuova ordinanza della giunta, sui contenuti della quale il Consorzio interesserà i sigg.ri Consorziati.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle ore 13:15 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente

Paolo Menegaldo

Il Segretario

Alessandro Invernizzi