

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI  
"SAN DONATO MILANESE"

VERBALE CONSIGLIO DIRETTIVO

Verbale del 12 novembre 2019

Il giorno 12 novembre 2019, alle ore 10,00, 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 stima preconsuntiva bilancio anno 2019 e compilazione bilancio previsionale anno 2020 e modalità di riparto;
- 2) Ratifica incarico a professionisti per perizie tecniche e legali e comunicazione degli esiti degli stesse: determinazioni;
- 3) Risoluzione problematiche infiltrative dei parcheggi interrati: determinazioni relative all'affidamento dell'incarico progettuale;
- 4) Intervento di rimozione avvallamento piazza N. Bobbio: esito del confronto concorrenziale e affidamento dei lavori;
- 5) Manutenzioni di sicurezza parcheggi interrati: determinazioni;
- 6) Rapporti con il Comune di San Donato Milanese: determinazioni;
- 7) Gestione parcheggi interrati: determinazioni;
- 8) Informativa relativamente ai seguenti argomenti:
  - a. Ricorso TAR;
  - b. Impugnative determinazioni assembleari;
  - c. Proprietà parcheggi interrati;
- 9) Situazione crediti;
- 10) 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
	5	1

Il Consiglio invita l'ing. Paolo Menegaldo, il quale accetta, a presiedere la seduta. Essendo presenti nr 5 Consiglieri (art. 8 Statuto), il Presidente constata che il Consiglio può validamente deliberare.

Sono altresì presenti:

- Il geom. Massimiliano Belmetti per Esselunga S.p.a.;
- L'avv. Riccardo Ludogoroff e l'avv. Vilma Aliberti dello Studio Ludogoroff; 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 10:15 dichiara aperta la seduta.

PUNTO N° 1	Informativa stima preconsuntiva bilancio anno 2019 e compilazione bilancio previsionale anno 2020 e modalità di riparto;
------------	--

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente Gestionale dott. Invernizzi il quale informa circa le stime di chiusura di esercizio 2019, contenute nell'allegato sub. A.

Il Consiglio prende atto.

Il Consulente procede quindi a descrivere il progetto previsionale 2020 contenuto nel dossier di presentazione già a mani dei sigg.ri Consiglieri (allegato sub. A) evidenziando in particolare i seguenti elementi:

- continuità del progetto di budget per l'esercizio futuro rispetto a quanto previsto nelle ultime annualità;
- per gli interventi sul verde, si procederà ad avviare un ciclo di potature pluriennali;
- i fondi di accantonamento sono stati calibrati sulla base delle necessità manifeste, in un'ottica di continuità della rata spese.

Dopo approfondita discussione sulle singole voci di spesa e sul metodo di riparto, il Consiglio all'unanimità assume come proprio il piano dei costi presentato e delibera, secondo le disposizioni dell'art. 20 dello Statuto, di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea il bilancio preventivo anno 2020 per l'ammontare pari ad euro 654.000,00, con l'emissione in due richieste in continuità con il passato, con le seguenti specifiche per l'imputazione delle spese secondo capitoli:

- ripartizione delle spese derivanti dai parcheggi interrati secondo tabella E;
- ripartizione delle spese derivanti dai parcheggi di superficie secondo tabella F.

Il Consiglio dà quindi mandato al Presidente per la convocazione dell'Assemblea da convocarsi in prima convocazione in data 16 dicembre 2019 alle ore 18:00 presso la sede di Odos Servizi S.r.l. in Baluardo Lamarmora 15, Novara e in seconda convocazione in data 17 dicembre 2019 alle ore 10:00 presso Unipol.

PUNTO N° 2

Ratifica incarico a professionisti per perizie tecniche e legali e comunicazione degli esiti degli stesse: determinazioni;

Sintesi della discussione: il Presidente richiama la delibera del Consiglio del 13 giugno u.s. la quale conferiva allo stesso mandato per la raccolta di offerte per la stesura di relazioni tecniche e giuridiche che attestino “sulla base di precisi quesiti, gli ambiti di intervento del Consorzio e dei suoi organi istituzionali in determinate casistiche attinenti la sicurezza e la salubrità dei luoghi, in ragione degli obblighi convenzionali e della proprietà delle aree.”, da approvarsi per le vie brevi.

Il Presidente specifica quindi che l'esito della raccolta di offerte è stato reso noto a tutti i sigg.ri Consiglieri e, non essendo intervenuti pareri negativi, si è proceduto a formalizzare le richieste ai Professionisti per l'avvio delle verifiche tecniche e legali.

L'esito delle perizie, redatte dallo Studio Ludogoroff per la parte legale, dall'arch. Rossetti per le opere civili e dello Studio Rumi per le impiantistiche, è stato reso noto in via anticipata ai sigg.ri Consiglieri: in merito a queste il Consiglio conferma di non ritenere necessari ulteriori approfondimenti.

Al termine della discussione, il Consiglio ratifica l'operato del Presidente e ringrazia lo stesso e i professionisti per l'operato prestato.

PUNTO N° 3

Risoluzione problematiche infiltrative dei parcheggi interrati: determinazioni relative all'affidamento dell'incarico progettuale;

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la gestione, il quale riassume il quadro di confronto tra professionisti già a mani dei sigg.ri Consiglieri (allegato sub. B) e alle successive analisi svolte in merito ai requisiti professionali e alla programmazione delle presenze in fase di cantiere da parte di ciascuna delle società

proponenti, anch'esse già rese note ai sigg.ri Consiglieri per le vie brevi. In particolare alla luca di quest'ultime, risulterebbe preferibile accantonare l'offerta di Intu Srl, in quanto non dotata di sufficiente struttura ed impossibilitata a presenziare con costanza in fase di cantiere.

Si apre una ampia ed approfondita discussione al termine della quale il Consiglio, all'unanimità, delibera di accantonare l'offerta di Intu Srl e di affidare l'incarico di progettazione degli interventi volti alla risoluzione dei problemi infiltrativi di entrambe le autorimesse alla società seconda migliore offerente, ossia lo studio WIP Architetti Srl.

PUNTO N° 4

Intervento di rimozione avvallamento piazza N. Bobbio: esito del confronto concorrenziale e affidamento dei lavori;

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la gestione, il quale riassume il quadro di confronto tra imprese già a mani dei sigg.ri Consiglieri.

Si apre una ampia ed approfondita discussione, al termine della quale il Consiglio delibera all'unanimità di dare corso ai lavori con affidamento delle opere alla ditta Escavazioni Bona Srl e alla Direzione Lavori / Sicurezza all'ing. Paolo Sbacchi, come da nota allegata sub C.

PUNTO N° 5

Manutenzioni di sicurezza parcheggi interrati: determinazioni;

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la gestione, il quale riassume il quadro di confronto tra imprese già a mani dei sigg.ri Consiglieri allegato sub. D.

Si apre una ampia ed approfondita discussione, al termine della quale il Consiglio all'unanimità stabilisce di dare avvio all'esecuzione delle attività suggerite per l'esercizio corrente per il tramite di Odos Srl.

PUNTO N° 6	Rapporti con il Comune di San Donato Milanese: determinazioni;
------------	--

Sintesi della discussione: il Presidente informa i Consiglieri di aver ricevuto, a seguito della richiesta formulata, un parere scritto da parte del Comune relativamente alla realizzazione dell'area per la sosta delle bisarche, come da comunicazione già a mani dei sigg.ri Consiglieri. Cede quindi la parola all'avv. Aliberti dello Studio Ludogoroff che specifica la particolare disposizione riguardante la disciplina dell'uso pubblico dell'area e alle implicazioni di tale previsione rispetto al piano sino ad ora immaginato.

In merito all'argomento interviene il Consigliere Davoli il quale specifica che la problematica della sosta delle bisarche risulta essere di sempre maggiore rilevanza, anche per le interferenze con la componente residenziale, e ritiene che il Consorzio debba con sollecitudine farsi parte attiva per la ricerca di una soluzione, eventualmente integrando la stessa con la gestione dei parcheggi interrati.

Il Consiglio quindi all'unanimità affida incarico al Presidente, il quale accetta, di attivarsi concretamente per la risoluzione del problema.

Il Presidente informa quindi di aver rivolto al Comune analoga richiesta di espressione di parere per le attività di riconversione in area verde delle vasche ornamentali di piazza N. Bobbio, come da progetto di massima già visionato in una recente assemblea, ma di essere ancora in attesa di formale riscontro.

Il Presidente informa quindi del fatto che il Comune, per informazioni attendibili, ma in attesa di formalizzazione, sarà in grado dal 1° gennaio p.v. di assumere a sé la manutenzione degli impianti di illuminazione e la fornitura elettrica degli stessi, come da Convenzione del 2017, nei termini già indicati nei precedenti incontri.

Il Consiglio ringrazia e prende atto.

Al termine della trattazione del punto, il Consigliere Tomasini lascia la discussione e si chiude il collegamento.

PUNTO N° 7	Gestione parcheggi interrati: determinazioni;
------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente, dopo una breve premessa circa le volontà espresse in via informale dall'Ufficio Tecnico del Comune relativamente alla gestione dei parcheggi consortili, cede la parola allo Studio Ludogoroff il quale specifica per sommi capi lo schema di Convenzione già a mani dei sigg.ri Consiglieri, nella quale vengono

tratteggiate, in un atto unico per entrambe le autorimesse, le possibili proposte di regolamentazione della gestione delle stesse, in sostanziale continuità con le linee su cui già il Consiglio e l'Assemblea si erano espresse in un recente passato. Se condivise, si avvierà la discussione con l'Ente Pubblico relativamente al tema.

Si apre una ampia ed approfondita discussione all'interno della quale interviene il dott. Davoli il quale chiede delucidazioni in merito all'affidamento della gestione temporanea e in via diretta dei parcheggi interrati ad Odos S.r.l..

In merito all'argomento interviene l'avv. Aliberti dello Studio Ludogoroff la quale rappresenta l'indeterminatezza della situazione amministrativa sottostante da cui dipende la difficoltà di predisporre e di attuare un bando di gara che sarebbe, allo stato attuale, predisposto con parametri e condizioni suscettibili di variazione.

Il Presidente cede quindi la parola ad Esselunga la quale sottopone al Consiglio l'opportunità di accelerare la fine di tutte le attività manutentive e ricostruttive entro la conclusione dell'esercizio 2020, al fine di eliminare un potenziale elemento di variabilità tanto nella trattativa con il Comune di San Donato quanto nell'affidamento della gestione tramite gara.

La proposta risulta accolta dai Consiglieri presenti e pertanto il Consorzio si attiverà per l'ottenimento di riscontri dal Comune per lo schema di convenzione proposto e per una programmazione stringente delle opere di manutenzione dei parcheggi interrati.

Stante quanto sopra, si ratifica il fatto che la gestione ordinaria dei parcheggi proseguirà, nelle forme attuali, per il tramite di Odos S.r.l..

PUNTO N° 8	Informativa relativamente ai seguenti argomenti: <ul style="list-style-type: none"><li>a. Ricorso TAR;</li><li>b. Impugnative determinazioni assembleari;</li><li>c. Proprietà parcheggi interrati.</li></ul>
------------	--

Sintesi della discussione: Il Presidente cede la parola all'avv. Ludogoroff e all'avv. Aliberti i quali illustrano gli argomenti in ordine al punto.

- Ricorso TAR;
- Impugnative determinazioni assembleari. La II causa (r.g.n.22339/2019) è stata assegnata anch'essa alla dott.ssa Ricci (in luogo della dott.ssa Marconi cui era

precedentemente assegnata) e l'udienza del 21 gennaio 2020 è stata posticipata dalle ore 11.00 alle ore 12.30. Quanto alla I causa (r.g.n.2805/2019) è arrivato il provvedimento con cui questa viene chiamata dalla dott.ssa Ricci – a seguito del provvedimento del presidente della sezione di cui non abbiamo evidenza, poiché si immagina sia stato depositato nel II fascicolo nel quale non siamo ancora costituiti - alla medesima udienza (21 gennaio 2020 ore 12.30) per la prosecuzione degli incumbenti di I udienza. E' quindi molto probabile che in tale sede le due cause verranno riunite e quindi assegnati i termini di 183 c.p.c. per l'ulteriore trattazione scritta. In vista di tale udienza, dovremo comunque predisporre le difese per la II causa, il cui termine scade il 31 dicembre.

- Proprietà parcheggi interrati.

L'avv. Aliberti rammenta la lettera inviata all'avv. Moriani relativamente al tema, rimasta senza risposta ed informa degli ultimi ed ulteriori accertamenti fatti in conservatoria. Si apre una ampia ed approfondita discussione durante la quale il Consiglio svolge le opportune valutazioni circa l'opportunità di assumere la proprietà delle due autorimesse.

Il Consiglio stabilisce quindi di agire nei confronti di Asio per ottenere l'intestazione del titolo di proprietà di entrambi i parcheggi interrati.

PUNTO N° 9	Situazione crediti;
------------	---------------------

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la Gestione il quale descrive la situazione dei crediti, come da allegato sub. E.

Si apre una ampia ed approfondita discussione, al termine della quale il Consiglio stabilisce di tenere monitorata la situazione dei pagamenti e di rimandare la discussione dell'argomento, laddove necessario, alla prossima riunione.

PUNTO N° 10	Varie ed eventuali;
-------------	---------------------

Sintesi della discussione: Giunta di dilatazione piazza N. Bobbio. Il Presidente porta all'evidenza la problematica divenuta evidente al termine delle opere realizzate da Torre Alfa su incarico progettuale e di Direzione Lavori di Intu Srl. Il Consiglio stabilisce di dare mandato al Presidente per procedere alla richiesta di ripristino delle condizioni originarie o, alternativamente, di voler risolvere il problema di smaltimento delle acque meteoriche che si è venuto a creare.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle ore 12:35 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente

Paolo Menegaldo  
Firmato in originale

Il Segretario

Alessandro Invernizzi  
Firmato in originale