

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI  
"SAN DONATO MILANESE"

VERBALE CONSIGLIO DIRETTIVO

Verbale del 26 maggio 2020

Il giorno 26 maggio 2020, alle ore 10,00, si riunisce il Consiglio Direttivo in via telematica attraverso la piattaforma Microsoft Teams, convocato dal Presidente nei termini previsti dall'art. 8 dello Statuto, dall'art. 106, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 e tramite invio dell'indirizzo virtuale utile al collegamento, per discutere e deliberare sul seguente odg:

- 1) Compilazione bilancio consuntivo anno 2019 e modalità di riparto;
- 2) Informativa del Presidente;
- 3) Proprietà parcheggi: informativa e determinazioni conseguenti;
- 4) Impugnativa delibere assembleari del 17 dicembre 2019: ratifica conferimento incarico;
- 5) Convocazione Assemblea;
- 6) Situazione crediti;
- 7) Varie ed eventuali.

Sono virtualmente 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.

Il Presidente, verificata ed accertata l'identità dei partecipanti, constatata che, essendo presenti nr 4 Consiglieri (art. 8 Statuto), 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 10:45 dichiara aperta la seduta.

PUNTO N° 1	Compilazione bilancio consuntivo anno 2019 e modalità di riparto;
------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente Gestionale il quale descrive il progetto di bilancio consuntivo 2019 contenuto nei dossier di presentazione già a mani dei sigg.ri Consiglieri (allegato sub. A e B) evidenziando, tra gli altri, i seguenti elementi:

- si registrano maggiori costi, in particolare relativamente alla mancata presa in consegna da parte del Comune di San Donato M.se dell'illuminazione delle strade e di cui si dirà più avanti nel dettaglio;
- non sono previsti accantonamenti a fine esercizio, al fine di non gravare sulle quote dei singoli Consorziati;
- per le voci di costo relative ai parcheggi interrati, si evidenzia che le minori imposte sono derivanti dal risultato ottenuto dalla gestione dei parcheggi interrati, che sconta le spese per i ripristini approvate dal Consiglio Direttivo.

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 il relativo riparto nonché la composizione del bilancio civilistico e delibera, secondo le disposizioni dell'art. 20 dello Statuto, di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea il bilancio consuntivo anno 2019, con emissione del conguaglio in un'unica soluzione, ipotizzata per il 31.07.2020.

PUNTO N° 2	Informativa del Presidente;
------------	-----------------------------

Sintesi della discussione: il Presidente informa in merito ai seguenti argomenti:

Rapporti con il Comune:

- Convenzione parcheggi. La proposta del Consorzio è allo stato attuale ancora al vaglio delle funzioni amministrative del Comune. Da quanto è emerso da alcuni rapporti informali, rispetto alla bozza formulata il Comune sta valutando

l'introduzione della previsione di una quota da riconoscersi dal Consorzio al Comune stesso di un importo che si ipotizza possa essere indicativamente intorno ad euro 32.000,00 annui;

- Gestione illuminazione. Risulta essere stata assunta con determinazione dirigenziale del 23 gennaio u.s. la manutenzione e la fornitura elettrica dell'impianto di illuminazione delle strade consortili, come da Convenzione del 7 maggio 2017.

Il Presidente cede la parola al Consulente per la gestione per fornire un aggiornamento circa le attività tecniche, di seguito sommariamente riportato:

- Progettazione risoluzione problemi infiltrativi. La progettazione, riattivata dopo il 4 maggio u.s., prevede il rilascio di una prima bozza del progetto di massima entro i primi giorni del mese di giugno p.v.. Seguirà la fase di progettazione esecutiva che, dai piani attuali, richiederà circa 3 mesi;
- Progettazione area bisarche. La progettazione dell'area è stata anch'essa riattivata e si ipotizza di poter disporre di un primo progetto di massima, con tutta probabilità già sommariamente verificato con la funzione tecnica comunale, entro la fine del corrente mese di giugno;
- Rimozione avvallamento piazza N. Bobbio. L'attività, approvata nel mese di dicembre 2019, era stata programmata per il mese di marzo per ragioni climatiche di funzionamento dei materiali. Sospesa a causa delle restrizioni, allo stato attuale DL ed Impresa convengono che, stante le temperature estive ormai prossime, l'opera possa essere avviata dopo la metà del mese di settembre;
- Realizzazione attività tecnico-manutentive parcheggi interrati: sono in corso tutte le verifiche e gli accertamenti per il perfezionamento della voltura del CPI al Consorzio (incarico affidato all'ing. Bonomelli). Le attività approvate in dicembre 2019 e contenute nel programma per l'esercizio scorso sono completate per circa il 90%.

PUNTO N° 3

Proprietà parcheggi: informativa e determinazioni conseguenti;

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola all'avv. Ludogoroff e all'avv. Aliberti dello Studio Ludogoroff i quali illustrano con dovizia di dettagli la bozza del documento già a mani dei sigg.ri Consiglieri, avvalendosi anche dell'apporto dell'avv. Sergio Monticone.

Si apre una ampia ed approfondita discussione all'interno della quale vengono esaminate le potenziali rischiosità legate all'ipoteca gravante sul parcheggio di piazza N. Bobbio e ai rischi connessi all'intestazione della proprietà in presenza di tale vincolo.

Al termine della ampia ed approfondita discussione, il Consiglio all'unanimità conferisce incarico al Presidente, il quale accetta, a procedere con gli approfondimenti volti a definire l'accordo con Asio come segue:

- riconoscimento della proprietà in capo al Consorzio dei parcheggi di Via della Unione Europea e di piazza N. Bobbio, prevedendo, nel medesimo accordo, che la procedura di formalizzazione dell'intestazione della titolarità del parcheggio di piazza N. Bobbio avverrà non appena liberato dal vincolo ipotecario;
- ove occorra, attivarsi con Asio in un'azione congiunta volta ad intraprendere tutte le iniziative necessarie a liberare tale bene dall'ipoteca;
- impegno del Consorzio ad accollarsi la tassa proprietaria comunale (IMU) per il periodo pregresso e per gli esercizi a venire.

PUNTO N° 4

Impugnativa delibere assembleari del 17 dicembre 2019: ratifica conferimento incarico;

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola all'avv. Ludogoroff e all'avv. Aliberti dello Studio Ludogoroff i quali forniscono puntuale informativa relativamente all'avanzamento delle istanze pregresse, riunificate all'interno di un'unica pratica, e relaziona circa l'ultima impugnativa ricevuta.

Il Presidente ringrazia e sottopone a ratifica l'affidamento dell'incarico di difesa delle ragioni del Consorzio nelle vertenze derivanti dalle impugnative assembleari da parte del Condominio C18 allo Studio Ludogoroff / Benessia-Maccagno.

Il Consiglio unanime approva.

PUNTO N° 5

Convocazione Assemblea;

Sintesi della discussione: il Presidente specifica che si sta valutando l'opportunità di procedere con la Convocazione dell'Assemblea in via telematica.

Si apre una ampia ed approfondita discussione al termine della quale il Consiglio all'unanimità conferisce mandato al Presidente a convocare l'Assemblea entro i primi 15 / 20 giorni di luglio, valutando l'evoluzione delle restrizioni legate alla diffusione del COVID-19 e la conseguente possibilità di svolgere l'assemblea medesima garantendo la partecipazione in loco a tutti i sigg.ri Consorziati e, al contempo, il rispetto delle distanze interpersonali.

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

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la gestione il quale illustra il prospetto allegato, specificando che non risultano esservi situazioni di morosità pregressa verso i Consorziati, come da prospetto allegato sub. C.  
Il Consiglio ringrazia e prende atto.

PUNTO N° 7	Varie ed eventuali
------------	--------------------

Sintesi della discussione: il Presidente informa del fatto che risulta essersi nuovamente concretizzata la volontà di Asio Srl di procedere alla sottoscrizione di un protocollo d'intesa nel quale Consorzio accolga in via transattiva il riconoscimento di euro 1.008.000,00 affinché il Consorzio stesso non abbia nulla più a pretendere relativamente agli adempimenti derivanti dalla Convenzione di Urbanizzazione del 4.11.1993, in analogia con quanto già ampiamente discusso in passato. Il Presidente cede quindi la parola allo Studio Ludogoroff al fine di fornire ogni maggiore dettaglio tecnico.  
Il Consiglio esprime un orientamento favorevole in proposito.

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