
Consorzio Quartiere Affari

Attività e impostazioni programmatiche
Triennio 2020 - 2022

Consiglio Direttivo del 29/09/2020



Il Consiglio Direttivo, di recente nomina, si trova a dover assumere una linea di indirizzo relativamente ad alcuni asset fondamentali del Quartiere Affari.

Di seguito si riporta una sintesi degli elementi disponibili afferenti le singole tematiche e una proposta ragionata operativa per ciascuna di esse.

Questi gli elementi, seguiti da un prima bozza di piano economico.

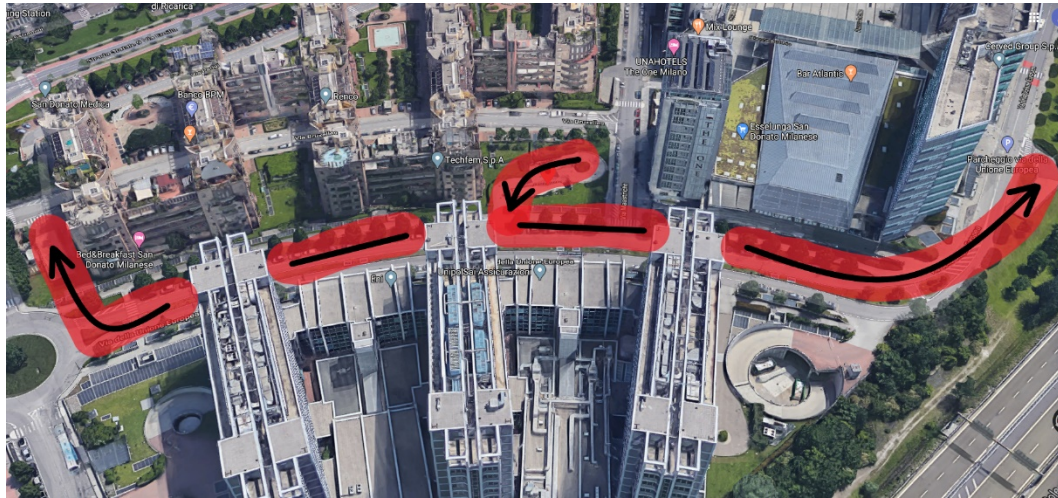
1. Parcheggi Interrati
2. Piazza N. Bobbio
3. Area Bisarche
4. Sintesi – piano economico



1.

Parcheeggi Interrati

1. Parcheggi Interrati – via della Unione Europea



Anno costruzione: **1999**

Posti auto: **626**

Piani: **2**

Mq: **20.720**

Principali utilizzatori: **Unipol, Eni, Snam**



Perfezionato atto
di riconoscimento
di proprietà da
parte di Asio



In attesa stipula
dell'atto notarile



Principali temi aperti

1. Nuova convenzione per la gestione
2. Risoluzione problemi infiltrativi

Altri temi

3. *Guardiola inadatta allo stazionamento del personale*

1. Parcheggio Interrati – piazza N. Bobbio



Anno costruzione: **2001**

Posti auto: **483**

Piani: **interrato piano -2**

Mq: **16.615**

Principali utilizzatori: **BMW, Schlumberger**



Perfezionato atto
di riconoscimento
di proprietà da
parte di Asio



In attesa stipula
dell'atto notarile,
subordinato alla
revoca dell'ipoteca a
carico di Asio



Principali temi aperti

1. Nuova convenzione per la gestione
 2. Risoluzione problemi infiltrativi
- Altri temi*
3. *Guardiola inadatta allo stazionamento del personale*

Nuova convenzione per la gestione

Principali elementi

1. Armonizzazione del numero di posti auto concedibili in abbonamento al Terziario coerente con le esigenze effettive.
2. Rinuncia alla facoltà di subentro da parte del Comune allo scadere di ciascun triennio (2020, 2023, 2026 etc), da comunicarsi entro il 30/09 antecedente.
3. Unica convenzione per entrambi i parcheggi.
4. **Situazione attuale:** il testo della nuova Convenzione è stato proposto al Comune, dal quale si è in attesa di una risposta. L'Ente pare intenzionato a richiedere un aggio pari ad euro 35k annuo.
5. La nuova convenzione è necessaria alla definizione delle regole per l'affidamento della gestione futura tramite bando di gara



La bozza di convenzione proposta al Comune di San Donato riguarda entrambi i parcheggi interrati (via della Unione Europea e piazza N. Bobbio)

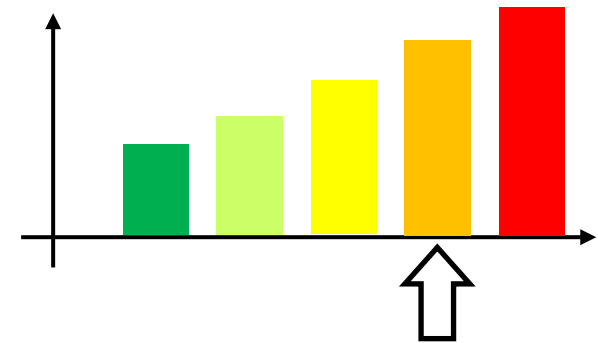


Azione proposta

1. Sollecitare formalmente al Comune una decisione in merito alla bozza proposta.
2. In caso di esito positivo, attivare le procedure per il bando di gara per l'affidamento della gestione dei parcheggi.

Principali elementi

1. La progettazione esecutiva, affidata a WIP architetti, in corso di svolgimento
2. Sono disponibili € 600k derivanti dalla causa per risarcimento danni vinta in secondo grado dal Consorzio nell'anno 2018 (relativa al park di via UE)
3. Intervento urgente: l'arch. Rossetti, nella sua perizia giurata del 2019, afferma che la mancanza di intervento comporta un aggravio ulteriore ed esponenziale delle condizioni attuali.



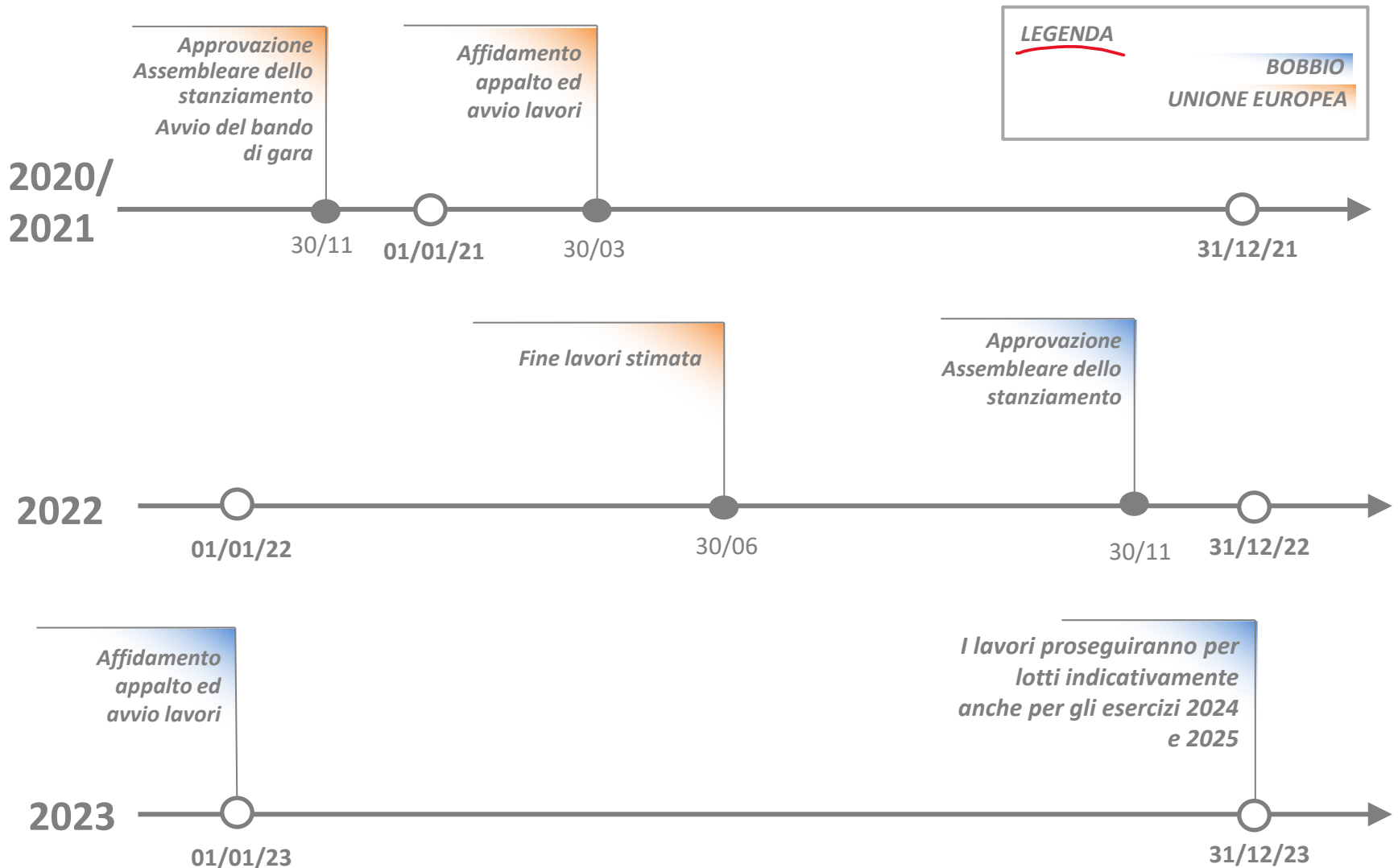
La gravità dei fenomeni, ponderati rispetto alla tipologia di immobile, è da intendersi medio-alta.

Azione proposta

1. Valutato il progetto esecutivo, compiuti gli eventuali affinamenti, procedere con il bando di gara per l'affidamento dell'appalto;
2. Avviare in primis il processo a partire dal Parcheggio di via della Unione Europea, in quanto non gravato da ipoteche.

1. Parcheggi Interrati

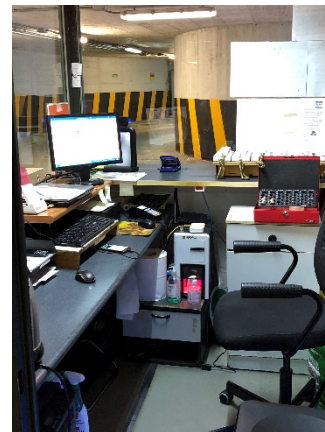
Risoluzione problemi infiltrativi



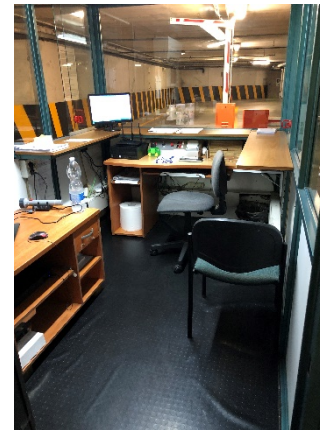
Guardiole inadatte alla permanenza di personale

Premessa

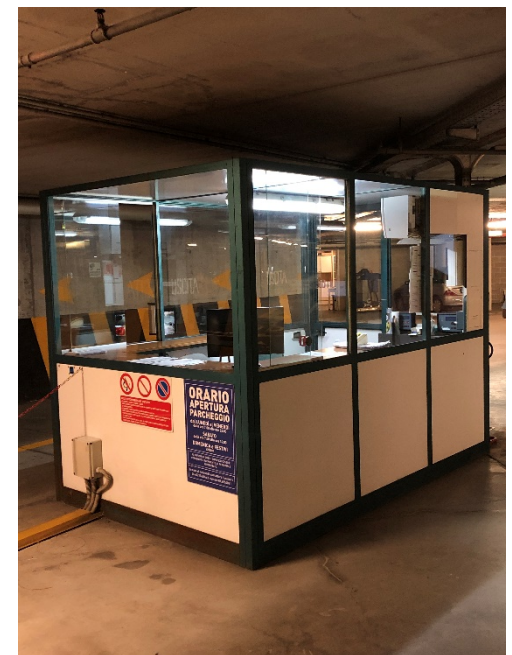
1. Le due autorimesse sono della tipologia «sorvegliata»;
2. Questo consente di rispettare standard di affollamento dieci volte superiori rispetto alla tipologia «non sorvegliata».
3. Se non fossero sorvegliate, pertanto, andrebbero riviste capienze e moduli di evacuazione.
4. L'eventuale remotaggio e concentrazione di allarmi e immagini di videosorveglianza anche in un luogo al di fuori della struttura garantirebbe il mantenimento della qualifica di «parcheggio sorvegliato».







*Via della
Unione
Europea*



*Piazza N.
Bobbio*



Guardiole inadatte alla permanenza di personale

Carenze	Park Piazza N. Bobbio	Park Via Unione Europea
<i>Impianto di ricircolo dell'aria esterna all'interno della guardiola</i>	 Assente	 Assente
<i>Servizi igienici per il personale</i>	 Assenti	 Presenti Accatastamento da regolarizzare

I costi per gli adeguamenti di cui sopra possono essere stimati come segue:

1. Impianti di ripresa aria dall'esterno per entrambe le guardiole: euro 25.000,00
2. Servizi igienici per l'autorimessa di piazza N. Bobbio: euro 20.000,00
3. Totale: **euro 45.000,00**

1. Parcheggi Interrati

Guardiole inadatte alla permanenza di personale

Una possibile alternativa è la realizzazione di una sala di controllo, unica per le due autorimesse, nella quale convogliare i servizi di presidio e controllo, ottimizzando l'impiego delle risorse oggi utilizzate.

Attuale

12.500 ore
di presidi



Prospettico

8.000 ore
di presidi

Risultato: circa 75.000 € di risparmio / annuo

L'ubicazione ottimale di questa sala, che potrebbe anche avere al suo interno degli spazi per altre funzioni di interesse del Quartiere, è piazza N. Bobbio, per i seguenti motivi:

- In corrispondenza verticale con il park di piazza N. Bobbio e molto vicina all'altra autorimessa;
- Si genererebbe un luogo di presidio naturale della piazza stessa.

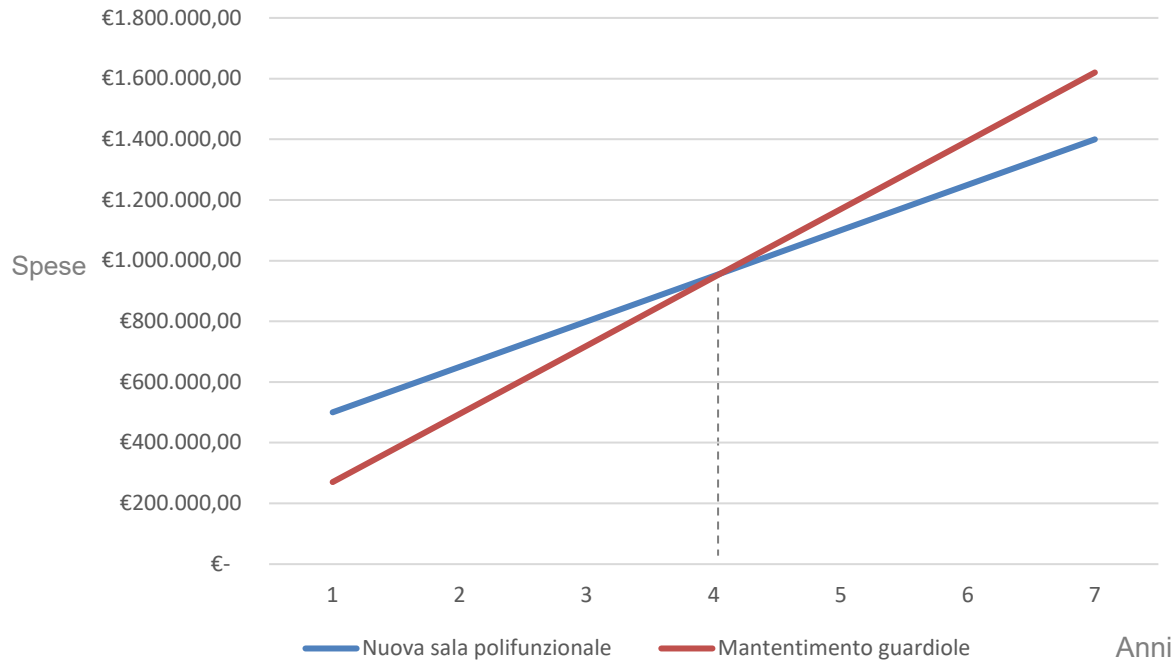


Ipotesi investimento a carico del terziario: euro 350.000,00



1. Parcheggi Interrati

Guardiole inadatte alla permanenza di personale



A fianco il confronto tra le due soluzioni.

Considerato un rientro nell'investimento in circa 4 anni, **la soluzione 2 risulta essere preferibile.**

Azione proposta

1. **Avviare la progettazione esecutiva** degli spazi da destinarsi a ufficio;
2. **Raccogliere offerte e preventivi per l'aggiornamento degli impianti di automazione** e per il trasferimento di tutti i segnali e gli allarmi.



2.

Piazza N. Bobbio

L'area, concepita come fulcro del Quartiere, oggi è fortemente degradata, con lamentele in particolare dai cittadini residenti nel Quartiere.



Riconosciuti dal Costruttore in via transattiva € 80.800,00 a titolo risarcitorio nel 2016



Particolare attenzione meritano le pavimentazioni della piazza, notevolmente ammalorate (si veda pagina successiva).



3. Piazza N. Bobbio



L'arch. Rossetti, nella sua perizia giurata, segnala in proposito:

«**Forte rischio di inciampo** delle persone, utenti o transianti dalla piazza (soprattutto la **parte alta**), per le irregolarità determinate dal degrado delle superfici di calpestio e dei sottofondi.»



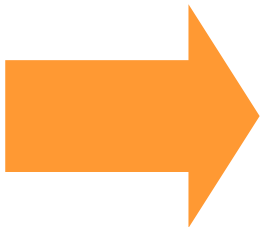
Relativamente alla Piazza e alle vasche

1. **La riconversione delle vasche** in aree verdi (realizzazione nuovi drenaggi, riempimento con terra, piantumazione essenze) **è stata già valutata positivamente in passato da Assemblea e Consiglio**
2. **Il Consorzio già dispone di un nulla osta di massima in proposito da parte del Comune di San Donato**, nel quale viene indicata la pratica amministrativa necessaria.
3. **Il Consorzio dispone di quote accantonate pari ad € 570k** (all'interno dei quali sono presenti € 80k del già citato rimborso) per fare fronte a necessità di intervento quali quella relativa alla piazza.
4. **Esiste già un progetto di massima**, relativo alle vasche, da aggiornare e meglio sviluppare.



Azione proposta

1. **Procedere con un confronto concorrenziale tra professionisti** per la progettazione esecutiva dell'opera (cambio destinazione vasche e ripristino pavimenti piazza) da eseguirsi per singoli lotti.
2. **Esito della gara da sottoporsi alla prossima Assemblea**, per l'affidamento e il necessario stanziamento.



3.

Area Bisarche



Il Comune ha specificato che l'esecuzione dell'opera risulta fattibile relativamente alla destinazione delle aree e ai vincoli convenzionali.



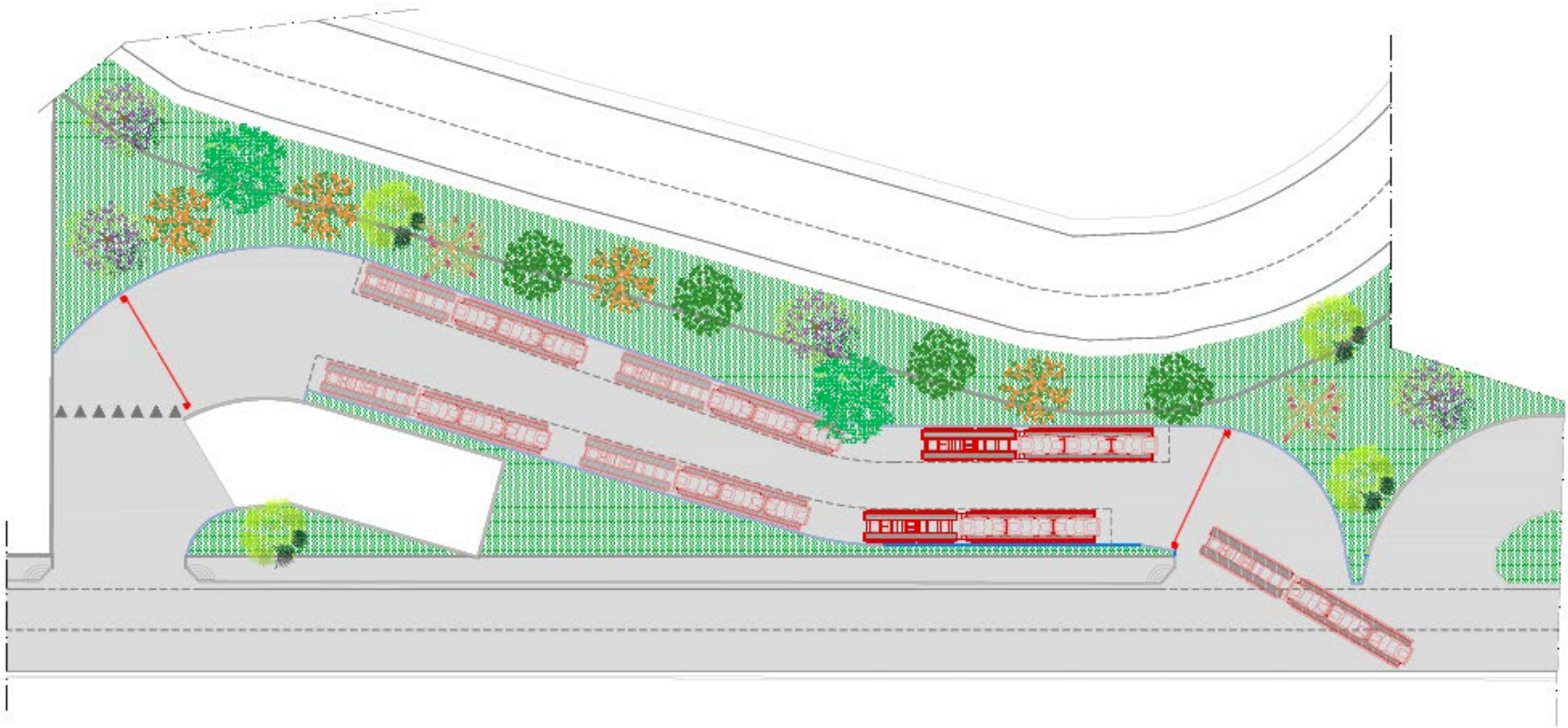
Progetto esecutivo
ULTIMATO (in attesa
approvazione CQA)



Principali temi aperti

1. Finanziamento dell'opera
2. Realizzazione dell'area
3. Affidamento della gestione

Di seguito il progetto preliminare:



Azione proposta

1. Assentiti gli aspetti progettuali, procedere come da determinazioni assunte in proposito.

4.

Sintesi – riassunto delle
tempistiche e dei costi

Le spese che il CQA non dovrà sostenere

Prima di analizzare la sostenibilità economica, è bene fare un passo indietro per valutare tutte le spese che, se l'azione del Consiglio non fosse stata ferma e risoluta, sarebbero tutt'oggi in capo al Consorzio.

Si tratta di capitoli di spesa che, nel corso degli anni, attraverso il dialogo (talvolta acceso) con il Comune di San Donato sono stati trasferiti al Comune stesso tramite la stipula di convenzioni ed accordi.

In totale, calcolate su base annuale le spese ricorrenti e ripartiti sui 30anni gli investimenti «una tantum», si tratta di un risparmio annuo di circa 670.000 euro, di cui 440.000,00 relativi agli oneri che non si è dovuto versare per la tombinatura del Cavo Redefossi.

Nella pagina a seguire si riporta il dettaglio di tali voci di spesa.

Le spese che il CQA non dovrà sostenere

	Dal	Ricorrenza	Valore	Totale sino al 2050
Canone tombinatura Redefossi (1)	2004	Annuale	440.000,00 €	€ 19.800.000,00
Manutenzione sede Polizia Stradale	2004	Annuale	10.000,00 €	€ 450.000,00
Manutenzione straord. Piazza Pieve (2)	2005	Una tantum	1.200.000,00 €	€ 1.200.000,00
Manutenzione ord. Piazza Pieve <i>(detratto aggio al Comune)</i>	2005	Annuale	50.000,00 €	€ 2.250.000,00
Manutenzione ordinaria asfalti <i>(rifacimento)</i>	2017	Quindicennale	350.000,00 €	€ 1.050.000,00
Manutenzione ordinaria asfalti <i>(ripristini vari)</i>	2017	Annuale	10.000,00 €	€ 330.000,00
Manutenzione straord. Illuminazione	2020	Una tantum	450.000,00 €	€ 450.000,00
Manutenzione ord. Illuminazione	2020	Annuale	35.000,00 €	€ 1.050.000,00
Utenze elettriche illuminazione strade	2020	Annuale	23.000,00 €	€ 690.000,00
			Totale	€ 27.270.000,00

- (1) Il canone annuo indicato è la quota che competerebbe ad un soggetto privato, pari a 10 volte quanto versato annualmente oggi dal Comune di San Donato alla Regione Lombardia;
- (2) I ripristini necessari sarebbero stati in capo al Consorzio nel caso fosse stato reimmesso in possesso dell'area al termine della Convenzione terminata nel 2015.

Piano economico – finanziario 2020-2023

Nella pagina successiva è riportata una prima bozza della programmazione economica degli interventi descritti nel presente documento.

Si tratta di una bozza in quanto l'ammontare delle opere menzionate è stimato secondo i valori disponibili e i calcoli di larga massima già a mani del Consorzio Quartiere Affari. A questi valori sono stati, per le stime più datate, applicati coefficienti di attualizzazione.

La pianificazione è stilata:

- Utilizzando le risorse sino ad oggi accantonate;
- Mantenendo costanti le quote consortili annualmente versate dai soggetti del Terziario e dal comparto abitativo;
- Suddividendo di conseguenza le opere nel triennio a venire, secondo priorità.

4. Sintesi

Gestione generale		2019	2020	2021	2022	2023
Spese comuni		615.391,99 €	568.200,00 €	590.000,00 €	590.000,00 €	590.000,00 €
Spese non ripetibili		107.935,50 €	89.000,00 €			
Accantonamenti		- €	50.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Investimenti	1.010.000,00 €		60.000,00 €	650.000,00 €		300.000,00 €
	<i>Avvallamento piazza Bobbio</i> 60.000,00 €		60.000,00 €			
	<i>Vasche</i> 350.000,00 €			350.000,00 €		
	<i>Pavimenti piazza</i> 600.000,00 €			300.000,00 €		300.000,00 €
Situazione fondo al 31.12		570.000,00 €	560.000,00 €	10.000,00 €	110.000,00 €	- 90.000,00 €
Gestione parcheggi		2019	2020	2021	2022	2023
Ricavi		- 106.349,39 €	- 200.000,00 €	- 200.000,00 €	- 255.000,00 €	- 295.000,00 €
Spese ricorrenti		86.312,76 €	125.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €
Accantonamenti		- €	60.000,00 €	90.000,00 €	145.000,00 €	185.000,00 €
Investimenti	1.480.000,00 €	- €	60.000,00 €	245.000,00 €	575.000,00 €	200.000,00 €
	<i>Risoluzione infiltr. Unione</i> 480.000,00 €		30.000,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €	
	<i>Risoluzione infiltr. Bobbio</i> 630.000,00 €		30.000,00 €			200.000,00 €
	<i>Realizzazione spazi polifunzionali</i> 370.000,00 €			20.000,00 €	350.000,00 €	
Situazione fondo al 31.12		600.000,00 €	600.000,00 €	445.000,00 €	15.000,00 €	- €
Quote		2019	2020	2021	2022	2023
Quota Unipol		186.933,13 €	184.847,20 €	186.990,00 €	186.990,00 €	186.990,00 €
Quota Condominio Residenze alla Pieve		135.833,67 €	132.805,09 €	129.575,10 €	129.575,10 €	129.575,10 €

GRAZIE

per l'attenzione!