

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
"SAN DONATO MILANESE"

VERBALE CONSIGLIO DIRETTIVO

Verbale del 28 gennaio 2021

Il giorno 28 gennaio 2021, alle ore 15,00, 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) Risoluzione problemi infiltrativi parcheggi: analisi progetti e determinazioni conseguenti;
- 2) Area sosta bisarche ed automezzi: analisi progetto e determinazioni conseguenti;
- 3) Gestione parcheggi interrati: determinazioni;
- 4) Parco Arena: richiesta del Condominio Residenze alla Pieve e determinazioni conseguenti;
- 5) Situazione crediti;
- 6) Varie ed eventuali.

Sono virtualmente presenti in proprio i seguenti Consiglieri:

CONSIGLIERE	PRESENTE	ASSENTE
A Silvio Algeri	X	
B Marco Davoli		X
C Mauro Ferrante	X	
D Paolo Menegaldo	X	
E Antonio Prezioso		X
F Nicola Principato	X	
G Luca Tomasini	X	
TOTALE	PRESENTI	ASSENTI
	5	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 5 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;
- L'avv. Lodovico Cancarini dello Studio Benessia & Maccagno;
- L'arch. Pietro Cantù per lo Studio WIP;
- 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 15:05 dichiara aperta la seduta.

PUNTO N° 1	Risoluzione problemi infiltrativi parcheggi: analisi progetti e determinazioni conseguenti;
------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente, cede la parola all'arch. Pietro Cantù di WIP Architetti, il quale illustra in sintesi l'esito della progettazione svolta, come da incarico ricevuto, avvalendosi delle tavole e del materiale già a mani dei Consiglieri.

In particolare, il Professionista rappresenta l'evoluzione del progetto con particolare grado di dettaglio per quanto attiene gli interventi sui giunti a soffitto di entrambe le autorimesse, questi probabile causa di alcune delle principali infiltrazioni nelle autorimesse.

Alla versione iniziale del progetto, la quale prevedeva di intervenire sui giunti dalla parte superiore delle strutture, con costi di demolizione della parte sovrastante (strada, verde, pavimentazioni etc) realmente ingenti, sono state affiancate computazioni basate su meno onerosi approcci di risoluzione del problema con intervento dall'interno delle autorimesse:

- la prima, proposta dalla ditta Volteco, di minore impatto economico ma con impossibilità di rilascio di garanzie in caso di installazione in prossimità di soffitti alleggeriti;
- la seconda prevederebbe l'utilizzo del metodo suggerito dalla ditta Volteco per l'intervento sui giunti presenti nelle aree interamente realizzate in calcestruzzo e di un differente procedimento sulle parti miste, più oneroso perché basato sull'uso di mastici e schiume, garantendo così l'ottenimento delle garanzie sull'interezza delle superfici trattate.

Si apre una ampia ed approfondita discussione al termine della quale il Consiglio affida al Presidente e al Professionista il seguente incarico:

- individuazione di una serie di interventi rappresentativi dei capitoli d'opera complessivamente progettati, al fine di valutarne efficacia e funzionalità;
- raccolta dei preventivi di spesa dalle ditte già interessate dal Professionista in sede di sopralluogo;

- approvazione degli stanziamenti per l'esecuzione delle opere stesse per le vie brevi da parte dei Consiglieri (con richiesta di parere da esprimersi non prima di 10gg dalla data di invio della proposta di delibera).

PUNTO N° 2	Area sosta bisarche ed automezzi: analisi progetto e determinazioni conseguenti;
------------	--

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la gestione il quale riferisce circa l'esito dell'incontro avuto con BMW Italia in data 25 gennaio u.s., dal quale è emersa la necessità di svolgere alcuni approfondimenti tecnici legati a:

- valutazione dei raggi di sterzata delle bisarche, verifica da svolgere direttamente con la ditta incaricata della logistica;
- richiesta del Comune di realizzare un accesso diretto alla Proprietà BMW (di difficile fattibilità tecnica);
- inserimento nel progetto, su richiesta di BMW, di alcuni stalli per la ricarica veloce delle vetture, attività per la quale occorrerebbe affidare un'estensione dell'incarico all'ing. Demichelis.

BMW Italia ha inoltre richiesto di ricevere quanto prima, al fine di avviare le pratiche autorizzative interne, la bozza del contratto che si troverebbe a sottoscrivere per l'utilizzo dell'area.

Il Presidente specifica quindi che provvederà a far redigere dai Consulenti Legali una bozza di contratto tipo che dovrà essere adottata dal soggetto aggiudicatario, la quale si può sin da ora indicare prevederà:

- durata di cinque anni rinnovabile per ulteriori periodi di 5 anni;
- importo pari ad euro 18.000 euro oltre IVA/anno.

In merito al tema delle colonnine di ricarica delle autovetture e dei relativi stalli, il Presidente cede la parola ai Consulenti Legali i quali esprimono la probabile necessità di espressione da parte dell'Assemblea dei Consorziati in merito al cambio di destinazione d'uso dell'area interessata.

Il Consiglio pertanto conferma il mandato al Presidente a procedere con tutti gli approfondimenti sopra specificati.

Il Presidente cede quindi la parola ai Consulenti Legali i quali illustrano in via unitaria il tema in oggetto e il tema della Gestione dei parcheggi previsto al punto successivo, stante le numerose analogie tra i due argomenti.

Viene quindi data sintetica illustrazione al piano metodologico proposto e alle relative bozze di avviso esplorativo, già a mani dei sigg.ri Consiglieri e allegati sub. A, B e C, fornendo riscontro alle richieste di chiarimento avanzate.

Si apre una ampia ed approfondita discussione al termine della quale il Consiglio delibera all'unanimità di procedere con l'avvio del bando esplorativo per l'esecuzione e gestione dell'area bisarche, specificando quanto segue:

- In merito al parere preventivo del Comune, si concorda con la proposta di invio di una comunicazione all'Ente descrittiva delle modalità con le quali si intende avviare la procedura di selezione, esplicitando inoltre che, in assenza di osservazioni, si procederà con quanto comunicato;
- Lasciare ai potenziali candidati un termine di 30gg per l'invio delle proprie manifestazioni di interesse;
- Utilizzare per la pubblicazione le principali testate locali (il Giorno, il Cittadino) e almeno una testata a livello nazionale, identificando sin da ora nel Corriere della Sera quella maggiormente indicata.

PUNTO N° 3

Gestione parcheggi interrati: determinazioni;

Sintesi della discussione: svolta la discussione in merito all'argomento come già esplicitato in narrativa, il Consiglio all'unanimità, in merito al tema in oggetto, stabilisce di procedere con il metodo proposto dai Consulenti Legali e con il conseguente invio dell'avviso esplorativo nelle medesime forme previste per il bando dell'area bisarche.

Stante però la complessità dell'impianto convenzionale vigente, in particolare per le previsioni riguardanti la gestione dei parcheggi (proporzione tra abbonamenti e posti auto totali; calmieramento prezzi) che il candidato prescelto sarà tenuto pedissequamente a rispettare, il Consiglio chiede di prevedere un termine di 60gg per l'invio delle candidature da parte dei soggetti interessati.

PUNTO N° 4	Parco Arena: richiesta del Condominio Residenze alla Pieve e determinazioni conseguenti;
------------	--

Sintesi della discussione: il Presidente, essendo intervenute comunicazioni dai sigg.ri Consiglieri Ferrante e Principato di non poter garantire la propria presenza oltre le ore 17:00 per precedenti ed improrogabili impegni, propone, per assecondare tali necessità e, al contempo, avviare la trattazione del tema con il respiro necessario, di rimandare l'argomento alla prossima seduta del Consiglio Direttivo, proponendo sin da ora la data del 25/02 p.v. alle ore 15.00, ultima data utile per poter convocare l'Assemblea entro il mese di Marzo come da Statuto, già ipotizzando che questa possa tenersi in prima convocazione il giorno 29/03 ed in seconda convocazione il 30/03, in orario da stabilire. Il Consiglio approva la proposta di rimando dell'argomento ed entrambe le date proposte.

PUNTO N° 5	Situazione crediti
------------	--------------------

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la gestione il quale illustra la situazione crediti come da documento allegato sub. D.

In merito alla posizione di Brava Service, il Presidente elenca i debiti iscritti al passivo della procedura fallimentare, molti dei quali di ingente importo e aperti nei confronti di soggetti privilegiati, suggerendo pertanto al Consiglio di procedere con la svalutazione, totale o parziale, del credito verso Brava Service all'interno del bilancio consortile.

Il Consiglio, fatte alcune riflessioni circa la fattibilità tecnico-contabile dell'operazione la quale non intaccherebbe i diritti del Consorzio verso Brava Service, unanime approva.

Il Presidente pertanto provvederà a richiedere all'avv. Capè di esprimere una propria valutazione in proposito: alla luce del parere dell'avv. Capè il Consiglio potrà assumere determinazioni ultime in fase di compilazione del bilancio consuntivo 2020.

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

Sintesi della discussione: nessuna altra discussione viene posta all'ordine del giorno.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle ore 17:05 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente

Paolo Menegaldo
Firmato in originale

Il Segretario

Alessandro Invernizzi
Firmato in originale