

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
"SAN DONATO MILANESE"

VERBALE CONSIGLIO DIRETTIVO

Verbale del 8 ottobre 2021

Il giorno 8 ottobre 2021, 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) PII San Francesco - proposta di accordo transattivo col Promotore Sportlifecycle: determinazioni;
- 2) Parcheggi Interrati: determinazioni in ordine alla documentazione relativa al bando di gara;
- 3) 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
	7	

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 tutti i Consiglieri (art. 8 Statuto), il Consiglio può validamente deliberare.

Sono altresì presenti:

- L'avv. Riccardo Ludogoroff e l'avv. Vilma Aliberti dello Studio Ludogoroff;
- L'avv. Lodovico Cancarini dello Studio Benessia & Maccagno;
- 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 10:05 dichiara aperta la seduta.

PUNTO N° 1	PII San Francesco - proposta di accordo transattivo col Promotore Sportlifecity: determinazioni;
------------	--

Sintesi della discussione: Il Presidente introduce brevemente l'argomento, specificando che il Consorzio dovrà, tramite la deliberazione dell'Assemblea già indetta in seconda convocazione per il giorno 14 ottobre p.v., determinarsi in via ultima sul deposito del ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale o sull'eventuale accettazione di un accordo con il Promotore, lasciando all'avv. Ludogoroff dettagliare meglio, anche tecnicamente, le due alternative.

L'avv. Ludogoroff procede pertanto ad illustrare quanto segue:

- Predisposizione bozza di ricorso al TAR. Una prima versione del documento, redatto sulla base dell'incarico ricevuto dall'ultimo Consiglio, è già a mani dei sigg.ri Consiglieri. L'avv. Ludogoroff si rende disponibile a fornire le più ampie spiegazioni relativamente alle motivazioni in esso contenute;
- Bozza di accordo CQA / Sportlifecity. Ai signori Consiglieri sono stati fornite, per una opportuna comparazione, le due versioni dello stesso:
 - o La prima, redatta dallo Studio Ludogoroff su richiesta del Presidente sulla base delle condizioni discusse dallo stesso con il Promotore durante alcuni incontri informali avuti;
 - o La seconda risulta essere invece la versione del documento di cui al punto precedente con gli emendamenti apportati dai Legali del Promotore.

Il Presidente fornisce inoltre le seguenti informazioni inerenti al progetto:

- Ad oggi non risulta ancora essere stata sottoscritta la Convenzione di Urbanizzazione con il Comune di San Donato;
- Sono noti i nomi delle primarie società statunitensi incaricate dell'eventuale progettazione esecutiva e della realizzazione delle opere, una della quali già coinvolta nella realizzazione del vicino analogo intervento di Milano Santa Giulia;
- Nel caso l'attuale progetto venisse eseguito, la manutenzione dei 45.000 mq di verde standard di pertinenza del Quartiere Affari non sarebbe posta a carico del Consorzio, con un risparmio stimato in almeno 78.000 euro/annuo per lo stesso (manutenzione del verde, irrigazione, illuminazione).

Alle ore 10:30 il dott. Ferrante lascia la riunione, il Consiglio risulta pertanto così composto:

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
		6	1

Il Presidente constata quindi che, essendo presenti ancora 6 Consiglieri (art. 8 Statuto), il Consiglio può validamente deliberare.

Il Presidente fornisce inoltre le seguenti informazioni inerenti alla proposta di transazione:

- Il Promotore è fermamente intenzionato a condizionare l'efficacia della transazione all'assenza di ricorsi al TAR proposti dal Consorzio o da soggetti terzi facenti parte del Consorzio stesso, la cui pendenza – a suo dire - impedirebbe lo sviluppo del progetto, con conseguenti gravi danni a carico del Promotore stesso;
- Il Promotore, ad oggi, non ha la capacità di rilasciare fideiussione a garanzia degli impegni che andrebbe ad assumere con la transazione.
- Il Presidente specifica che il Consorzio potrà agire in via giudiziale per l'esecuzione dell'accordo sottoscritto, rappresentando inoltre il fatto che il Promotore ha paventato la possibilità di agire verso il Consorzio per la richiesta di ripetizione delle spese e dei danni, nel caso lo stesso presenti ricorso.

Il Presidente chiede quindi ai sigg.ri Consiglieri se vi siano osservazioni o richieste di chiarimenti. Si apre una ampia ed approfondita discussione, nella quale si registrano le seguenti argomentazioni:

- Il Consigliere Silvio Algeri chiede quale correlazione vi sia tra l'intervento di Santa Giulia e il piano per l'area San Francesco. Il Presidente specifica che gli interventi non hanno tra loro nessuna formale implicazione, se non per la presenza in entrambi i progetti di un palazzetto che potrebbe essere investito di funzioni in previsione delle prossime Olimpiadi invernali.
- Il Consigliere Tomasini chiede quale sia la richiesta di espressione domandata ai Consiglieri. Il Presidente specifica che ritiene utile che il Consiglio esprima un proprio orientamento sulla proposta di accordo formulata dal Promotore.

- Il Consigliere Davoli chiede se vi sia un nesso tra i 600.000 euro attualmente proposti a titolo compositivo dal Promotore e il milione e ottomila euro più volte indicato in passato quale somma risarcitoria per la compensazione del verde a standard. Il Presidente risponde affermativamente quanto all'oggetto, precisando che la trattativa riguardante il milione e ottomila euro è stata condotta con Asio e non è andata a buon fine per responsabilità di Asio. La trattativa di cui si discute oggi è con Sportlifecity, promotore del PII.
- Il Consigliere Prezioso chiede delucidazioni circa i termini per l'eventuale impugnativa e se siano già stabiliti i requisiti della futura garanzia fideiussoria.
- I Consiglieri chiedono delucidazioni circa la fondatezza della paventata richiesta risarcitoria verso il Consorzio.

In merito a possibili richieste danni, l'avv. Ludogoroff, specifica che il Consorzio potrebbe rispondere di eventuali danni solo laddove il ricorso fosse viziato da malafede o colpa grave (art. 96 cpc), circostanze che non sussistono, essendo il ricorso fondato su argomentazioni serie e sostanziali ad esclusiva tutela dei diritti ed interessi del Consorzio.

L'avv. Ludogoroff descrive inoltre con precisione di dettagli lo schema della prima versione dell'accordo formulato e gli emendamenti proposti da controparte, sottolineando in particolare l'inserimento della clausola risolutiva dell'accordo in caso di presentazione di ricorso da qualsivoglia soggetto, anche diverso dal Consorzio. Riferisce peraltro che anche il legale di controparte ha confermato l'impossibilità del promotore di fornire fideiussione alla sottoscrizione della transazione entro i termini decadenziali previsti dalla legge.

- Il Consigliere Algeri chiede conferma della possibilità di ritiro del ricorso anche dopo l'avvenuta notifica alle controparti e dopo il deposito. L'avv. Ludogoroff specifica che la rinuncia al ricorso può essere sempre esercitata dalla parte ricorrente (con effetto immediato) oppure anche dalla controparte laddove questa possa dimostrare di aver adempiuto alle pattuizioni sancite nell'accordo.
- Il Consigliere Tomasini, anche dopo i chiarimenti ricevuti, esprime il proprio parere così riassumibile: la proposta di accordo, come emendata dal Promotore, risulta irricevibile stante l'assenza di garanzie (fideiussorie) e stante la clausola dell'assenza di ricorsi di terze parti, suggerendo di procedere con il ricorso al Tribunale amministrativo, questo unico elemento su cui fondare la difesa dei diritti del Consorzio nella vicenda.

Al termine dell'ampia discussione, il Consiglio:

- esprime un orientamento contrario alla proposta di accordo formulata da controparte, fatto salvo nell'accordo non venga previsto il rilascio, alternativamente al conferimento di liquidità, di una garanzia fideiussoria bancaria a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, e l'eliminazione della clausola risolutiva dell'accordo al verificarsi di un eventuale ricorso da parte di terze parti;
- conferma la necessità che l'Assemblea già convocata si esprima in merito al deposito del ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, con le motivazioni già proposte dallo Studio Ludogoroff.

Si procederà pertanto a rappresentare al Promotore l'esito della discussione in seno al Consiglio.

PUNTO N° 2

Parcheggi Interrati: determinazioni in ordine alla documentazione relativa al bando di gara;

Sintesi della discussione: Il Presidente cede la parola al dott. Guido Pezzana il quale illustra il metodo di lavoro, a quattro mani, adottato nella stesura della documentazione di gara, questa allegata sub. A e B: lo Studio Ludogoroff ha predisposto l'inquadramento generale e normativo del bando mentre Odosgroup si è occupata delle parti tecnico/gestionali.

Terminata la premessa di cui sopra, l'all'avv. Aliberti illustra in sintesi la struttura del bando, questa già a mani dei signori Consiglieri, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Il dott. Alessandro Invernizzi illustra quindi, sempre in estrema sintesi:

- La bozza di cronoprogramma che condurrebbe all'insediamento del nuovo soggetto gestore dal 01.01.2022;
- Il calcolo (allegato sub. C), di massima e prudenziale, del numero di posti auto concedibili in abbonamento dal nuovo soggetto Gestore a Consorziati o loro aventi causa, ricordando la vigenza delle attuali Convenzioni attuative per la gestione dei parcheggi, non avendo mai avuto il Consorzio riscontro circa le proposte di revisione alle stesse avanzate al Comune.

Si apre una ampia ed approfondita discussione, al termine della quale il Consiglio approva all'unanimità la documentazione allegata sub. A e B, dando mandato al Presidente affinché provveda a quanto necessario per la pubblicazione del bando.

PUNTO N° 2

Varie ed eventuali.

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola all'avv. Aliberti la quale informa il Consiglio dell'avvenuta occupazione senza titolo di una porzione di verde di proprietà del Consorzio nei pressi della rotatoria tra le vie Gandhi ed Emilia per l'esecuzione di opere di adeguamento dell'assetto viario, senza che al Consorzio fosse mai stato comunicato in proposito. Si è quindi proceduto ad inviare una richiesta di chiarimenti al Comune. Il Consiglio stabilisce di valutare le iniziative da assumere in base al riscontro che darà il Comune, eventualmente richiedendo la realizzazione di opere compensative.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle ore 12:00 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente

Paolo Menegaldo

Firmato in originale

Il Segretario

Alessandro Invernizzi

Firmato in originale