

Condominio Centrale San Felice

Il giorno 27 Novembre 2019 alle ore 20,30 presso la Portineria il Girasole di San Felice si sono riuniti i delegati ex art 21 e rappresentanti delle assemblee straordinarie per discutere del seguente ordine del giorno:

- Illuminazione

Il Dott. Ruffino, dopo una breve introduzione, lascia la parola all' ing. Caretti al fine di spiegare il percorso seguito per l'individuazione del nuovo corpo illuminante.

L' ing. Caretti spiega ai presenti, mediante l'utilizzo di slides, che il percorso inizia ancora prima del 2014 anno in cui, in parallelo alla richiesta del Comune di Segrate dello spacchettamento dell'impianto, e quindi di consumi e manutenzione, per i comuni di Peschiera e Pioltello, veniva ribadito che l'impianto di illuminazione non rispettava le normative vigenti e si doveva procedere alla riqualificazione. Pertanto si è proceduto alla ricerca di un globo che rispondesse ai requisiti previsti dalla normativa sondando i maggiori produttori in Italia, purtroppo senza esito. Con verbale di Consiglio di novembre 2018 veniva comunicato che il comune di Segrate aveva acquisito da Enel Sole, ancora nel giugno 2017 la proprietà degli impianti di illuminazione delle strade di San Felice ricadenti nel suo territorio. Inoltre veniva comunicato che nell'aprile 2017 il comune aveva firmato un nuovo appalto di gestione dell'illuminazione che prevedeva interventi di riqualificazione degli stessi lungo tutte le strade cittadine, comprese quelle di San Felice. Il progetto dell'impianto di San Felice, porzione ricadente sul territorio del comune di Segrate, prevedeva che il posizionamento dei pali rimanesse lo stesso, evitando così di dover aprire le strade ed in alcuni casi anche le quinte dei box intervenendo in proprietà privata ma purtroppo prevedeva la sostituzione dei globi, non più a norma per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, con un'altra tipologia di lampade. Nel verbale di Consiglio di gennaio 2019 veniva comunicato che il comune di Segrate aveva proposto un modello di lampada, e il suo rendering veniva distribuito dall'amministrazione del Condominio centrale tramite mailing list, pubblicato sul sito e sulla pagina FB del Condominio Centrale. Nessun riscontro è seguito da parte dei condomini. Nella riunione dei rappresentanti del 20 Febbraio 2019, oltre a sviscerare la questione della mediazione con il comune di Segrate, è stato presentato nuovamente il corpo illuminante proposto dal comune insieme ad un secondo corpo illuminante d'arredo (Kalos), che avrebbe potuto costituire un' alternativa. Veniva anche sottolineato come il comune fosse disposto ad accettare qualsiasi corpo illuminante fosse stato scelto dal Condominio. Non c'è stato alcun tipo di riscontro neppure dopo la presentazione alla riunione. Nell'Assemblea ordinaria è stato fatto un ulteriore richiamo all' argomento, purtroppo a tarda ora per il prolungarsi di altri punti all' odg, specificando che il comune di Segrate avrebbe già iniziato le lavorazioni, in quanto l'importo era già stato stanziato, e che eravamo noi a chiedere di aspettare al fine di poter avere voce in capitolo sulla scelta dello stile da adottare. Stile che dovremo replicare sulle altre porzioni di Pioltello e Peschiera B.meo. Successivamente, i tecnici incaricati del progetto di riqualificazione, chiarivano che per montare i corpi illuminanti proposti del comune come prima soluzione, il palo doveva essere elevato ad una altezza superiore di 1 metro rispetto al Kalos. Si decideva pertanto di portare avanti quest' ultima soluzione, giudicandola di miglior effetto estetico, in quanto meno alta e soprattutto di minor impatto nei confronti dei condomini residenti ai piani bassi degli edifici.

Venivano informati tutti i delegati ex art 21 ed i rappresentanti, pubblicato sul sito e sulla pagina FB del Condominio Centrale, senza ottenere alcun riscontro tranne che dal sig. Seracini. Pertanto questo è stato l'iter che aveva condotto all' installazione di questi corpi illuminanti.

Strada Anulare,22 – San Felice – 20090 Segrate

Tel. 02/75.30.301–Fax 02/75.30.223 - e-mail: condominio.centrale@misanfelice.it

Cod. Fisc. 83510140151

Condominio Centrale San Felice

Infine, nella riunione dei delegati a fine luglio, veniva nuovamente trattato l'argomento, specificando la tipologia di corpo illuminante.

Il dott. Ruffino ringraziando l'ing. Caretti, spiega che dopo gli interventi delle persone che si sono prenotate, entrerà nel merito degli argomenti sollevati, nella fattispecie la proprietà dei pali e dell'iter che si dovrebbe seguire per il cambio dell'illuminazione e su chi graverebbero i costi di tale operazione.

- Il signor Seracini interviene leggendo un documento che in seguito farà protocollare presso il Condominio Centrale. Prima di dare inizio alla lettura fa osservare alle persone presenti che non tutti hanno accesso a FB, internet e posta elettronica, pertanto per il futuro sarebbe auspicabile una informazione cartacea. Il sig. Seracini procede con la lettura del documento spiegando che è importante stabilire chi sia il proprietario degli impianti in quanto la realizzazione del nuovo impianto comporterebbe l'ottenimento dei certificati bianchi. Si tratta, spiega, dei bonus che lo Stato riconosce per un periodo fino a dieci anni a chi con la riqualificazione della propria illuminazione consegue un risparmio energetico. Il sig. Seracini sostiene che l'impianto è nostro rifacendosi alla Convenzione del 1971 e non comprende dunque come sia possibile che il Comune abbia riscattato nel 2017 la nostra illuminazione da Enel Sole. A conferma di questa sua deduzione porta i presenti a conoscenza dell'esistenza dell'Atto di Transazione firmato il 15 ottobre 2019 dal Dr. Ruffino e dall'Avv. Piccinino per il nostro Condominio e dall'Arch. Rigamonti e dall'Avv. Blasi per il Comune, atto che chiude il contenzioso relativo ai consumi ed alla manutenzione delle parti di San Felice che ricadono nei Comuni di Pioltello e Peschiera addebitate erroneamente al Comune di Segrate. Il sig. Seracini ritiene che alcuni articoli contenuti nell'atto sopraccitato confermino quanto da lui sostenuto e che il Comune stia effettuando la riqualificazione dei nostri impianti in veste di gestore/manutentore. Una volta chiarito la proprietà dell'impianto, il sig. Seracini conclude che i certificati bianchi spettano almeno in parte al Condominio Centrale e che i nuovi lampioni sono nostri in quanto hanno sostituito i globi non più a norma e dunque scambiarli eventualmente con un modello più gradito alla maggioranza dei Residenti verrà a costare poche decine di euro ad appartamento.
- L'ing. Mongiovì espone ai convenuti che l'impianto d'illuminazione stradale deve garantire la sicurezza sia veicolare che pedonale, pertanto chiede che per prima cosa venga fatta una verifica del progetto illuminotecnico e che vengano posti i correttivi necessari dove ci sono dei coni d'ombra fra un palo e l'altro.
- La sig.ra Lombardi aveva predisposto il suo intervento sulla scelta della tipologia del corpo luminoso, precisando che non dovevano essere dati vincoli sulla posizione e che ci sia stata poca informazione su questa tematica, ma alla luce di quanto sostenuto dall'ing. Mongiovì, la priorità debba essere data alla verifica del progetto illuminotecnico ed alla copertura totale delle strade.
- Il dott. Lenisa, precisando che non vuole entrare nei meriti della scelta estetica del corpo luminoso, puntualizza che è pericoloso avocarsi la proprietà dell'impianto in quanto il comune di Segrate potrebbe rivalersi delle spese sostenute per consumi e manutenzione. Inoltre precisa che il comune avendo sostenuto tutti i costi per la messa a norma dell'impianto, i costi per un eventuale cambio del punto luce sarebbero stati a carico dei

Strada Anulare,22 – San Felice – 20090 Segrate

Tel. 02/75.30.301–Fax 02/75.30.223 - e-mail: condominio.centrale@misanfelice.it

Cod. Fisc. 83510140151

Condominio Centrale San Felice

condomini e che lui tale costo non lo avrebbe sostenuto. Concorda infine che si debba procedere alla copertura dei coni d'ombra ed alla verifica del progetto.

- L' avv. Cupido spiega che il parere reso è tratto dalla documentazione in suo possesso con riferimento in particolare alla convenzione del 1971 che recita testualmente “ la Milano San Felice ha provveduto e stà ultimando direttamente, o tramite gli enti preposti, alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria “. Con riferimento alla sentenza del Consiglio di Stato ed alla sentenza del TAR, spiega che negli anni 70, generalmente in tutta Italia, le proprietà degli impianti erano di Enel e le suddette sentenze invitavano i comuni ad acquisire il possesso degli impianti d' illuminazione ricadenti nel loro territorio. Alla luce di quanto sopra esposto parrebbe strano che un comune preveda degli investimenti su delle proprietà non di loro competenza, in quanto non potrebbero giustificare alla corte dei conti tali investimenti. Su quanto detto dal sig. Seracini, in merito all' atto transattivo siglato dal Condominio Centrale con il comune, è necessario contestualizzare le parole in quanto a seconda della causa possono avere una valenza differente. In ultimo spiega che, anche se si arrivasse ad una assemblea straordinaria sulla scelta del corpo luminoso, difficilmente si riuscirebbe a raggiungere una maggioranza in quanto ognuno potrebbe portare una scelta differente.
- Il sig. Ali Seminara invita a verificare se il corpo illuminante scelto sia conforme a quanto montato, in quanto a Milano lo ha visto montato e gli sembra più corposo rispetto ai nostri.
- La sig.ra Citro espone che secondo lei, vista l'importanza dell'argomento, sarebbe stato utile appendere in ogni portineria una comunicazione, in quanto non tutti vanno a vedere il sito o la pagina FB del Condominio e che si aspettava di vedere dei campioni installati in quanto i rendering non rendono le effettive dimensioni tridimensionali.
- L' avv. Filipazzi espone che, dopo aver letto il parere dell'avv. Cupido, risulta chiara che la proprietà dell' impianto è del comune di Segrate. Ciò che lui contesta è che la scelta sia stata effettuata da un gruppo ristretto di persone, Consiglio e rappresentanti, e non dalla totalità di San Felice. Pertanto auspica per la prossima volta che i rappresentanti divulgino le informazioni ai condomini che li hanno eletti e che il Condominio Centrale provveda ad una informazione più capillare e non tramite mezzi digitali quali email, sito internet e pagina FB.

Il dott. Ruffino rispondendo all' avv. Filipazzi, precisa che l'argomento è stata discusso più volte con i delegati che a loro volta avrebbero dovuto divulgarla ai condomini che rappresentano ed alla luce di quanto è emerso ci siamo resi conto che sarebbe opportuno operare direttamente.

In merito ai certificati bianchi, ed in risposta a quanto sostenuto dal sig. Seracini, il Condominio Centrale non ha capacità giuridica ma ha solo soggettività tributaria e non può negoziare i titoli di efficientamento energetico, tant'è che nella riqualificazione della centrale termica si è dovuto individuare un soggetto terzo che avvalendosi della qualifica di operatore specializzato e accreditato ha potuto negoziare i certificati bianchi e ridurre il corrispettivo ai fini della riqualificazione. Pertanto il Condominio Centrale, qualora avesse provveduto in proprio alla messa a norma, dell'impianto, avrebbe avuto accesso al massimo beneficio di deducibilità fiscale avente diritto ma non certamente ai certificati bianchi.

Il dott. Ruffino, leggendo integralmente la lettera del comune del 25.05.1970, richiamando anche la documentazione e fatti che si susseguono da 49 anni, precisa che non vi è alcun minimo dubbio che l'impianto d' illuminazione pubblica sia del comune di Segrate come del comune di Peschiera

Strada Anulare,22 – San Felice – 20090 Segrate

Tel. 02/75.30.301–Fax 02/75.30.223 - e-mail: condominio.centrale@misanfelice.it

Cod. Fisc. 83510140151

Condominio Centrale San Felice

B.meo e Pioltello. Qualora qualcuno sostenesse il contrario, può liberamente adire alle vie legali in proprio per avere contezza di ciò che sostiene. Sicuramente dobbiamo entrare nel merito del progetto illuminotecnico ed abbiamo fatto richiesta al comune di Segrate di poterlo visionare e in data 21.11.2019 la società Citelum ha risposto che a fine lavori saranno consegnate tutte le documentazioni che attestino la regolarità degli interventi effettuati compreso le prove strumentali illuminotecniche. Il corpo illuminante montato può piacere o meno ma deve rispettare il regolamento restrittivo in merito all' inquinamento luminoso. Questa vicenda nasce dall' azione di alcuni condomini, i quali avevano dichiarato che volevano mantenere i globi storici, ed è stato dichiarato, sottoscritto e documentato che i globi, i quali non sono stati disegnati da Caccia Dominioni ma bensì scelti a catalogo fra mille, non erano più a norma tant'è che non vengono più prodotti così come molti pali erano marciti e vi è una comunicazione del anno 2002 dell' amministratore Virginio Alfano che chiedeva in termini perentori al comune di Segrate la messa a norma dell' impianto perché c'era il serio rischio che qualcuno rimanesse fulminato. Nell' atto transattivo, a cui fa riferimento il sig. Seracini, noi contestiamo che all' interno della bolletta che il comune ha pagato c'erano gli oneri manutentivi in funzione di un impianto di proprietà. La sentenza del TAR, richiamata dall' avv. Cupido, disciplina in maniera chiara di chi è l'impianto. In riferimento alla richiesta di assemblea straordinaria protocollata presso gli uffici, al di là del fatto che ci sono condomini a cui piacciono questi pali ed altri a cui poco importa, la stessa in base all' art. 1117 del cc può essere convocata se il bene è di proprietà Condominiale, altrimenti non può essere convocata perchè l'oggetto della delibera è nullo. I numeri delle presenze rilevati questa sera sono esemplificativi sul modesto interesse suscitato da questa vicenda. La questione vera è adesso chi paga se l'intenzione è andare a cambiare i corpi luminosi e richiamando quanto detto anche dalla sig.ra Pisani, in una riunione di commissione precedente, l'indicazione della maggioranza delle persone è di non volersi assumere alcun onere.

A questo punto intervengono i seguenti Condomini:

- L' ing. Migliore, ringraziando l'ing. Caretti per l'ottimo riassunto, spiega che si era occupato, quando era ancora Consigliere insieme al geom. Lambri, dei lavori di spromisquamento dell'impianto e della ricerca di un globo che rispettasse le normative purtroppo senza alcun esito. A febbraio di quest'anno ha verificato nuovamente con Sergio se tutti i passi necessari fossero stati fatti e se sussisteva la possibilità di trovare una scappatoia, ma purtroppo le evidenze portavano al cambio del corpo luminoso. Dispiaciuto della scelta forzata, forse si poteva pensare di creare un corpo luminoso disegnato apposta per San Felice, ma è anche conscio che questa scelta molto probabilmente non sarebbe mai passata per il costo da affrontare. Rimane, pertanto, da proseguire su questa strada, ricordandoci di agire anche sulle porzioni di Pioltello e Peschiera B.meo per non avere l'impianto d' illuminazione pubblica non omogeneo. Infine propone di creare un angolo con i vecchi globi, al fine di avere una traccia della nostra storia.
- Il sig. Santoni, sulla scorta di quanto ha spiegato l'ing. Caretti, precisa che la sua decisione in qualità di Consigliere, oltre che di delegato ex art. 21, è stata presa su una base tecnica, in quanto dovendo mantenere la stessa posizione al fine di ovviare al ripristino dell'asfalto, il corpo illuminante proposto dal comune doveva essere posizionato ad un'altezza superiore rispetto a quello montato. Per quanto concerne la comunicazione, prendendo come esempio il condominio che rappresenta, è facile criticare dopo che le decisioni sono prese ma durante il processo decisionale nessuno si è avvicinato per chiedere informazioni in merito.

Strada Anulare,22 – San Felice – 20090 Segrate

Tel. 02/75.30.301–Fax 02/75.30.223 - e-mail: condominio.centrale@misanfelice.it

Cod. Fisc. 83510140151

Condominio Centrale San Felice

- L'ing. Mariani membro dell'attuale Consiglio, ringraziando per il lavoro svolto dai Consigli precedenti, asserisce che a suo parere le eccezioni sollevate non trovano fondamento, in quanto la proprietà è chiaramente del comune e che tutti i passi istituzionali sono stati fatti. Inoltre voleva fare alcune considerazioni: per prima cosa, sia i Consiglieri che i delegati sono stati eletti nelle assemblee di pertinenza per cui, visto che sono stati eletti dai condomini, dovrebbero godere della loro fiducia e essere certi che operano nei nostri interessi. Il Consiglio attualmente in carica, appena eletto ha divulgato i propri indirizzi di posta elettronica al fine di rendersi reperibili alla comunità per farsi carico di eventuali problemi o critiche. La seconda considerazione è che, tutti i presenti alla riunione, hanno a cuore il decoro di San Felice per cui espone in maniera sintetica, il lavoro svolto per produrre un documento al fine di regolamentare i componenti architettonici e che tale documento verrà condiviso con tutti i delegati non appena si presenterà l'occasione.
- La d.ssa Ronchi in qualità di consigliere comunale presso il comune di Pioltello, conferma che il comune di Pioltello si farà carico dei costi sia di energia che della messa a norma per quanto di loro competenza.
- L'ing. Caviggia precisa che Milano San Felice è composta da tre comuni e che per gran parte della serata si è parlato della porzione ricadente nel comune di Segrate. Chiede pertanto che venga data la stessa attenzione ai comuni di minoranza, in quanto se per Segrate l'impianto d'illuminazione è quasi finito, per gli altri comuni non si hanno informazioni. Ringrazia la d.ssa Ronchi dell'informazione ricevuta ed auspica che le lavorazioni non avverranno fra qualche anno, per non avere un impianto difforme fra i vari comuni. Infine chiede la possibilità che venga creato un indirizzo di posta del Consiglio, al quale rivolgere le proprie osservazioni o richieste.

Il dott. Ruffino, in merito ai comuni di Peschiera B.meo e Pioltello, spiega che sono stati avviati tavoli di confronto con le amministrazioni comunali e, grazie all'intervento della d.ssa Ronchi, il comune di Pioltello si è attivato ed ha dichiarato la sua disponibilità ad assumersi l'onere sia dei costi dell'energia e sia della messa a norma dell'impianto. Nella riunione di questa sera si è parlato principalmente del comune di Segrate e sono stati marginalizzati gli altri due comuni, in quanto la questione è stata sollevata sui costi dell'energia rivendicati dal comune di Segrate pagati per conto delle porzioni dei comuni di Pioltello e di Peschiera, e per le lavorazioni della messa a norma dell'impianto intrapresi dallo stesso. L'avv. Cupido ha espresso un parere legale circoscritto al comune di Segrate, in quanto gli è stato chiesto di entrare nelle dinamiche degli argomenti a lui sottoposte.

Il dott. Ruffino lascia la parola per gli ultimi interventi, per poi fare una sintesi in chiusura della serata.

- Il sig. Seracini invita i presenti a leggere la convenzione del 1971, che è presente sul sito istituzionale del Condominio Centrale, dalla quale secondo lui si evince che la proprietà è riconducibile alla Milano San Felice. In merito a quanto detto dall'avv. Cupido su quanto sancito dal TAR, la sentenza non conteneva il passaggio di proprietà ma bensì l'invito ai comuni di acquisire le proprietà degli impianti d'illuminazione pubblica, pertanto si chiede come sia possibile che il comune abbia riscattato la proprietà da Enel quando la proprietà non era loro. Infine specifica che non è stato attivato il decreto presidenziale 902 del 1986. Infine rispondendo al dott. Ruffino, in merito ai certificati

Condominio Centrale San Felice

bianchi, dice che si poteva concordare con la società Citelum le quote di pertinenza fra loro ed il proprietario dell'impianto che normalmente sono i comuni.

- L' avv. Cupido precisa al sig. Seracini che nel suo intervento precedente ha chiaramente esposto quanto riportato dal Consiglio di Stato e che ha dato il suo parere sulla base della documentazione in suo possesso. Invita il sig. Seracini se è così sicuro di quanto asserisce di fare causa singolarmente al comune di Segrate.
- L' ing. Mongiovì, essendo un ingegnere ad indirizzo energetico, specifica che serve un progetto serio illuminotecnico e che si verifichi che l'impianto funzioni bene secondo le normative vigenti, senza essere sottodimensionati alle nostre esigenze.
- L' ing. Caretti ribadisce che il comune di Segrate ha riscattato l'impianto da Enel sole che si è dichiarata proprietaria dell'impianto, richiamando la convenzione che recita testualmente “ La Milano San Felice S.p.A. ha provveduto e stà ultimando direttamente o tramite gli Enti preposti alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria“. Pertanto, come per tutti gli altri quartieri del comune di Segrate, il proprietario degli impianti d' illuminazione pubblicazione era Enel Sole.

Il Dott. Ruffino riassume quanto emerso dall' incontro di questa sera. Il Condominio Centrale, con l'assenso dei presenti, chiederà le risultanze delle prove strumentali e, qualora fossero al di sotto dei valori previsti dalla normativa, chiederà l'implementazione dei corpi luminosi a copertura totale delle strade. Su questo punto il dott. Ruffino non ha intenzione di recedere e lo ribadirà all' amministrazione comunale che peraltro ha dimostrato la sua piena disponibilità. Il Condominio Centrale non può entrare nel merito dell'aspetto estetico del corpo illuminante, fermo restando che ognuno dei presenti potrà adire all'autorità giudiziaria come meglio riterrà opportuno. Infine avendo recepito le problematiche della divulgazione delle informazioni, il Condominio Centrale si attiverà per colmare questo gap. Verrà predisposto un verbale dell'incontro di questa sera, al fine d' informare tutti i condomini.