

<p style="text-align: center;">CONSORZIO QUARTIERE AFFARI DI SAN DONATO MILANESE VERBALE ASSEMBLEA</p>	
--	--

<p>Verbale del 10 Dicembre 2015</p>

Il giorno 10 Dicembre 2015, alle ore 15,00 presso un locale g.c. da UnipolSai Assicurazioni di San Donato Milanese, via dell'Unione Europea 3, si riunisce, in seconda convocazione, l'Assemblea Ordinaria convocata il 6 Novembre 2015 nei termini statutariamente previsti (art. 14 Statuto) dal Presidente tramite posta elettronica certificata, per discutere e deliberare sul seguente odg:

- 1) Informativa del Presidente;
- 2) Approvazione bilancio previsionale 2016;
- 3) Portale informativo del Consorzio Quartiere Affari: determinazioni;
- 4) Sede consortile: determinazioni;
- 5) Convenzione di Piazza della Pieve: determinazioni;
- 6) Situazione crediti verso Consorziati;
- 7) Varie ed eventuali.

Nell'ora e nel luogo indicato risultano presenti i signori consorziati:

CONSORZIATI	MM	PRESENTI	ASSENTI
1 ALFA SAS	114,56	X	
2 BMW SPA	56,24	X	
3 CONDOMINIO C 18	214,78		X
4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19)	187,79	X	
5 ESSELUNGA	37,73	X	
6 IMMOBILIARE FONDIARIA SAI SRL	25,47	X	
7 SNAM RETE GAS SPA	35,47	X	
8 AXA REIM SGR	56,96	X	
9 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA (in collegamento audio)	271	X	

TOTALE		PRESENTI	ASSENTI
		785,22	214,78

Sono altresì presenti il dott. Stefano Pezzana per conto della società Ampiorizzonti S.r.l. e il dott. Guido Pezzana, l'arch. Luca Verpelli e il dott. Alessandro Invernizzi appartenenti alla società di Consulenza e Gestione Odos srl.

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio presenze sottoscritto da tutti i Consorziati presenti: tale foglio sarà conservato agli atti del Consorzio.

A sensi di Statuto, presiede il Presidente ing. Paolo Menegaldo, che chiama a fungere da Segretario il dott. Alessandro Invernizzi, che accetta.

Costituito così l'Ufficio di Presidenza, il Presidente verifica, mediante appello nominale, se l'Assemblea abbia i requisiti di validità richiesti dallo Statuto.

Poiché il totale dei voti esercitabili presenti è superiore ad 1/3 dei Consorziati (art. 18 Statuto), il Presidente dichiara l'Assemblea validamente costituita e chiede se qualcuno desidera dichiararsi non informato sugli argomenti all'odg e se nulla opponga alla presenza di persone diverse dai Consorziati.

Nessuno intervenendo, Il Presidente propone di anticipare il punto relativo al Portale informativo in apertura di lavori: interviene il Consorziato Snam Rete Gas il quale richiede che il punto n°6 relativo alla situazione dei crediti venga collocato al punto 3), successivamente all'informativa del Presidente. Ottenuto a tale proposito il consenso unanime dei Consorziati, il Presidente dà inizio ai lavori con l'ordine del giorno così aggiornato:

- 1) Portale informativo del Consorzio Quartiere Affari: determinazioni;
- 2) Informativa del Presidente;
- 3) Situazione crediti verso Consorziati;
- 4) Approvazione bilancio previsionale 2016;
- 5) Sede consortile: determinazioni;
- 6) Convenzione di Piazza della Pieve: determinazioni;
- 7) Varie ed eventuali.

PUNTO N° 1	Portale informativo del Consorzio Quartiere Affari: determinazioni;
------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al dott. Stefano Pezzana di Ampiorizzonti S.r.l. il quale illustra con dovizia di dettagli i contenuti del Portale informativo www.consorzioquartiereaffari.it, già noti ai sigg.ri Consorziati, facendo ricorso alla videoproiezione degli stessi.

Interviene il Consorziato UnipolSai il quale suggerisce di implementare gli archivi digitali già presenti nella versione del portale visionata inserendo anche la documentazione relativa agli esercizi pregressi, possibilmente risalendo sino alla data di costituzione del

Consorzio, per la parte disponibile. Dopo ampia ed approfondita discussione l'Assemblea unanime approva la proposta del Consorzio UnipolSai e conferisce incarico al Presidente, il quale accetta, di

- Dare pubblicità esterna al portale, anche mediante la comunicazione delle credenziali di accesso ai soci Consorziati Residenti;
- Sviluppare, nel frattempo, all'interno del portale stesso, due differenti sezioni documentali:
 - La prima, relativa alla fase costitutiva del Consorzio, per gli esercizi pregressi all'anno 2004;
 - La seconda, riguardante il Consorzio nella sua forma più attuale, per gli esercizi successivi all'anno 2004.

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

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola all'arch. VerPELLI il quale illustra in sintesi ai convenuti lo stato di avanzamento dell'attività tecnica ricognitiva assegnata ad OdoS S.r.l. dall'Assemblea del 07 Luglio u.s., specificando che è in fase di ultimazione la fase di rilievo (viene peraltro con l'occasione consegnata a ciascun consorzio un breve estratto esemplificativo del lavoro svolto) i cui risultati, comprensivi di stima di costo delle attività di ripristino suggerite e di codifica della priorità delle stesse in un'ottica pluriennale, verranno resi disponibili entro l'Assemblea di approvazione del bilancio consuntivo 2015 affinché questa possa determinarsi nel merito.

Il Presidente informa inoltre che la documentazione relativa alla fase di rilievo verrà resa disponibile all'interno dell'area riservata del sito.

Il Presidente informa quindi i Consorziati di aver ricevuto, in data 4 Dicembre u.s., relazione conclusiva della verifica dell'assetto proprietario del Quartiere Affari dal quale si evidenzia, in particolare, che la proprietà dei parcheggi interrati risulta ancora in capo al Lottizzante, ASIO S.r.l. In relazione all'argomento, il Presidente invita i Consorziati a verificare se la situazione di diritto, così come oggi in essere, risulti o meno fondata.

Anche la relazione di cui sopra verrà resa disponibile ai sigg.ri Consorziati all'interno dell'area clienti del Portale.

In ultimo, il Presidente informa i sigg.ri Consorziati relativamente alle vertenze in corso, come segue:

- Causa vs Asio / Inso: risulta come noto conclusasi positivamente con sentenza del 4 Settembre 2015 la quale ha sancito il diritto a favore del Consorzio del riconoscimento del danno richiesto. Il Presidente informa che è in corso la procedura di recupero coattivo delle somme dovute, salvo che l'Assemblea non intenda accettare la proposta, a titolo transattivo, di euro 200.000,00 formulata da parte del legale di Controparte. Al riguardo, il Presidente dà lettura della nota prodotta al riguardo dall'avv. Capè e chiede all'Assemblea di esprimersi formalmente in merito alla seguente delibera:

proseguire con l'attività di recupero delle somme dovute e contestuale rifiuto della proposta transattiva avanzata da controparte

L'Assemblea si esprime come segue:

CONSORZIATI	MM	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
1 ALFA SAS	114,56	X		
2 BMW SPA	56,24	X		
3 CONDOMINIO C 18	214,78			
4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19)	187,79	X		
5 ESSELUNGA	37,73	X		
6 IMMOBILIARE FONDIARIA SAI SRL	25,47	X		
7 SNAM RETE GAS SPA	35,47			X
8 AXA REIM SGR	56,96	X		
9 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA	271	X		

Totale	749,75	0,00	35,47
--------	--------	------	-------

La delibera risulta approvata.

- Causa vs Asio / Astaldi: anch'essa risulta conclusa, con esito sfavorevole (sentenza del 30 Ottobre 2015). In relazione alla possibilità di fare ricorso in appello, il Presidente propone quanto segue:
 - nel caso i termini e le circostanze lo rendessero necessarie, riduzione dei termini di convocazione dell'Assemblea tenuta ad esprimersi in merito al ricorso a giorni 10 rispetto ai 30 previsti dall'articolo 14 dello Statuto

L'Assemblea unanime approva tale deroga limitatamente all'argomento della discussione.

 - Dotarsi di parere pro-veritate relativo all'opportunità del ricorso in appello,

suggerendo di avvalersi dell'apporto dello studio Ludogoroff, il quale per l'incarico ha stimato l'importo di euro 5.000,00;

Relativamente all'affidamento dell'incarico allo studio Ludogoroff per il parere pro-veritate, l'Assemblea così si esprime:

CONSORZIATI	MM	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
1 ALFA SAS	114,56			X
2 BMW SPA	56,24	X		
3 CONDOMINIO C 18	214,78			
4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19)	187,79	X		
5 ESSELUNGA	37,73	X		
6 IMMOBILIARE FONDIARIA SAI SRL	25,47	X		
7 SNAM RETE GAS SPA	35,47			X
8 AXA REIM SGR	56,96			X
9 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA	271	X		

Totale	578,23	0,00	206,99
--------	--------	------	--------

La delibera risulta approvata.

Il Presidente informa inoltre delle pervenute dimissioni del Consigliere Vincenzo Di Siena. Tale fatto, dal punto di vista statutario, rende comunque possibile l'attività del Consiglio Direttivo il quale valuterà alla prima occasione una eventuale cooptazione. Sempre a tale riguardo, il Condominio C18 farà conoscere le proprie considerazioni al riguardo.

In ultimo, il Presidente informa di avere, sulla base della definizione delle competenze secondo la convenzione di cui al punto 5, ricevuto e già preliminarmente condiviso, l'intervento dell'Ente pubblico per lo spazzamento meccanizzato del Quartiere Affari, che avverrà in tutte le giornate di venerdì secondo le seguenti specifiche:

- via Unione Europea a seguito di posizionamento segnaletica di divieto di sosta con orario 06.30/07.30
- via Londra e in via Parigi a seguito di posizionamento segnaletica di divieto di sosta con orario 07.30/08.30
- Le altre strade del quartiere verranno servite dalla spazzatrice dotata di agevolatore (sempre nella mattina del venerdì).
- I marciapiedi interni di via Unione Europea verranno serviti da operatore a mano nel pomeriggio del venerdì.

- Verranno inoltre posizionati cestoni tripartiti con conseguente passaggio settimanale di raccolta con motocarro.
- All'occorrenza, sarà il Comune a provvedere allo spazzamento della neve all'interno della sede stradale.

Al riguardo invita tutti i Consorziati, ciascuno per quanto di competenza, a prendere buona nota del piano sovraesposto adeguando i comportamenti di tutti i propri aventi causa.

PUNTO N° 3	Situazione crediti verso Consorziati;
------------	---------------------------------------

Sintesi della discussione: il Presidente informa i sigg.ri Consorziati della situazione allegata sub. A. Il Consorziato UnipolSai conferma, come già anticipato dal proprio ufficio amministrativo, che il debito maturato sarà oggetto di versamento a stretto giro tanto per quanto riguarda UnipolSai quanto per la parte di debito di Immobiliare Fondiaria Sai.

Il Presidente specifica inoltre che provvederà a sollecitare nuovamente il Condominio C18 al fine di ottenere il saldo del dovuto entro la fine dell'anno corrente.

L'Assemblea prende atto.

PUNTO N° 4	Analisi stime di chiusura esercizio 2015 e redazione bilancio previsionale anno 2016;
------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente Gestionale dott. Invernizzi il quale evidenzia che la stima di chiusura di esercizio 2015 risulta in linea con le previsioni di inizio anno, con l'eccezione dei maggiori costi per consulenze legati a:

- conclusione della vertenza, vittoriosa, circa il risarcimento danni per vizi costruttivi riguardante il parcheggio di via dell'Unione Europea;
- consulenza amministrativo/contabile attivate.

L'Assemblea prende atto.

Il Consulente procede quindi a descrivere il progetto previsionale di bilancio 2016 redatto

dal Consiglio di Amministrazione e contenuto nel dossier di presentazione già a mani dei sigg.ri Consiglieri (allegato sub. B) per il quale viene specificato che

- anche per l'esercizio 2016 gli appalti per i servizi ordinari sono stati assoggettati a confronto concorrenziale, con esiti economici positivi;
- vengono confermati i servizi di presidio già approvati dall'Assemblea del 07.07 u.s.;
- si prevede un accantonamento importante, pari ad euro 148.200,00 per iniziare a costituire un fondo per l'esecuzione delle manutenzioni straordinarie secondo le priorità che nel prossimo futuro verranno stabilite dall'Assemblea e fatte proprie dal Consiglio.

Dopo approfondita discussione sulle singole voci di spesa, il Presidente pone in votazione la seguente delibera:

- approvazione del bilancio preventivo anno 2016 così come meglio dettagliato nell'allegato sub. B per un ammontare pari ad euro 779.900,00;
- ripartizione delle spese in base ad una unica tabella di ripartizione (tabella D), in deroga alle disposizioni statutarie;
- emissione di due richieste così composte:
 - la prima con data 31 Gennaio 2016 per un importo pari al 40% del totale del bilancio previsione;
 - la seconda con data 31 Luglio 2016 per la restante parte.

l'Assemblea così si esprime

CONSORZIATI	MM	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
1 ALFA SAS	114,56		X	
2 BMW SPA	56,24	X		X
3 CONDOMINIO C 18	214,78			
4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19)	187,79	X		
5 ESSELUNGA	37,73	X		
6 IMMOBILIARE FONDIARIA SAI SRL	25,47	X		
7 SNAM RETE GAS SPA	35,47			X
8 AXA REIM SGR	56,96		X	
9 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA	271	X		

Totale

521,99

171,52

91,71

La delibera risulta approvata.

PUNTO N° 5	Sede consortile: determinazioni;
------------	----------------------------------

Sintesi della discussione: il Presidente illustra, in sintesi, il progetto di massima già a mani dei sigg.ri Consorziati e l'offerta commerciale richiesta all'arch. Rossetti (allegato C) per la progettazione esecutiva della sede e sottopone all'Assemblea l'opportunità di conferire incarico all'arch. Rossetti per la progettazione esecutiva dell'edificio.

Il Consorzio BMW Italia chiede che la progettazione della sede Consortile preveda che l'archivio cartaceo dei documenti consortili e l'hosting del portale trovino residenza nella sede stessa: il Presidente prende buona nota e specifica che provvederà, con il consenso di tutti i Consorziati, a fornire tali indicazioni al Progettista.

Il Presidente sottopone quindi all'assemblea l'affidamento dell'incarico per la progettazione esecutiva dell'edificio presso piazza N. Bobbio, la quale così si esprime:

CONSORZIATI	MM	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
1 ALFA SAS	114,56			X
2 BMW SPA	56,24	X		
3 CONDOMINIO C 18	214,78			
4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19)	187,79	X		
5 ESSELUNGA	37,73	X		
6 IMMOBILIARE FONDIARIA SAI SRL	25,47	X		
7 SNAM RETE GAS SPA	35,47	X		
8 AXA REIM SGR	56,96			X
9 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA	271	X		

Totale	613,7		171,52
--------	-------	--	--------

La delibera risulta quindi approvata.

PUNTO N° 6	Convenzione di Piazza della Pieve: determinazioni;
------------	--

Sintesi della discussione: il Presidente informa i sigg.ri Consorziati dell'incontro avuto con

il Comune di San Donato Milanese il quale ha confermato la propria disponibilità a sottoscrivere la Convenzione come da bozza già a mani dei sigg.ri Consorziati (allegato sub. D).

Il Presidente sottopone quindi all'assemblea l'approvazione del mandato alla sottoscrizione della Convenzione come da allegato sub. D, ottenendo unanime approvazione.

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

Sintesi della discussione: nessun argomento viene trattato.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle ore 18:00 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente
Paolo Menegaldo
Firmato in originale

Il Segretario
Alessandro Invernizzi
Firmato in originale