

Allegato "B" al n. 18.657/6.475 di Repertorio Notaio Giovanni Nai

— STATUTO DEL CONSORZIO DENOMINATO

— "CONSORZIO QUARTIERE AFFARI"

— PREMESSA

Il presente Statuto e' stato elaborato in fase antecedente alla compiuta attuazione del piano di lottizzazione relativo al Comparto del Quartiere Affari approvato dal Consiglio Comunale di San Donato con delibere n. 29 del 07.07.1992 e n. 58 del 24.09.1993 e dalla Regione Lombardia con delibera n. V/39366 del 20.07.1993 e sara' quindi suscettibile di aggiornamento in tempo successivo alla completa realizzazione della edificazione e delle opere di urbanizzazione connesse.

a) Oggetto

Esso disciplina la gestione degli spazi asserviti ad uso pubblico e delle opere di urbanizzazione del Quartiere Affari che la Societa' IMMOBILIARE METANOPOLI S.P.A. andra' a realizzare e ad attrezzare in adempimento degli impegni assunti con la convenzione di lottizzazione, la manutenzione dei quali e delle quali e' prevista a carico dei proprietari lottizzanti nella richiamata convenzione.

b) Identificazione delle aree e decorrenza degli obblighi di contribuzione alle spese consortili di gestione.

L'identificazione esatta delle aree e dei servizi oggetto dell'attivita' del Consorzio verra' effettuata dalla Societa' IMMOBILIARE METANOPOLI S.P.A. a seguito dell'intervenuta realizzazione, anche per parti compiute, delle opere di urbanizzazione e dei relativi servizi mediante apposito atto notarile.

Con la stipulazione dell'atto di identificazione catastale sara' attivato l'uso pubblico e l'esercizio dei servizi e da quel momento sorgeranno a carico dei consor-

ziati gli obblighi di contribuzione alle relative spese consortili.-----

c) Modifica delle tabelle millesimali-----

Il riparto millesimale di cui alle tabelle allegate al presente statuto e' stato effettuato considerando la s.l.p. teorica ammissibile con riferimento a ciascun fabbricato secondo quanto previsto nel piano di lottizzazione.-----

In sede di richiesta di concessione edilizia potranno essere apportate variazioni alla consistenza di ciascun fabbricato per cui la Societa' Immobiliare Metanopoli s.p.a. si riserva di modificare le tabelle millesimali, nel rispetto dei criteri indicati ed in relazione alla effettiva edificazione.-----

-----**ART.1**-----

-----**Denominazione**-----

E' costituito tra tutti i proprietari di immobili ricadenti nel comprensorio Quartiere Affari, e di cui al piano di lottizzazione citato in premessa un Consorzio obbligatorio denominato "CONSORZIO QUARTIERE AFFARI".-----

-----**ART.2**-----

-----**Soggetti partecipanti al Consorzio**-----

Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari di immobili, lotti, edifici interi o singole unita' immobiliari (queste ultime pero' riunite in condominio e rappresentate unitariamente dall'amministratore del condominio) ricadenti nel comprensorio come sopra individuato ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo.

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo in tutto o in parte degli immobili facenti parti del complesso, i consorziati interessati sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento - con obbligo di trascrizione - il vincolo di partecipazione al Consorzio ed a comunicare con lettera raccomandata A.R. al Consorzio entro 30 (trenta) giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalita' del-

le parti contraenti, il loro domicilio e gli estremi del relativo rogito. — — — — —

Dalla data del trasferimento fanno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili. — — — — —

— — — — — **ART.3** — — — — —

— — — — — **Attività del Consorzio** — — — — —

Scopo del consorzio e' quello di provvedere alla manutenzione e gestione degli spazi, delle opere di urbanizzazione, nonché degli impianti asserviti all'uso pubblico, quali descritti agli artt. 3, 5.a e 6 della convenzione di lottizzazione a rogito Notaio Domenico Avondola di Milano in data 4 novembre 1993 Repertorio 42334/3697, trascritta a Milano il 23 novembre 1993 ai nn. 85784/57963, che si richiama espressamente, nonché all'esercizio dei servizi comuni all'intero comprensorio. — — — — —

In particolare esso ha l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria, straordinaria, gestione, pulizia ed alla custodia dei beni asserviti all'uso pubblico e più precisamente: — — — — —

a) strade a servizio diretto del quartiere indicate con retino color rosso nelle planimetrie allegate sotto la lettera A) e relativo verde primario e attrezzature di arredo; — — — — —

b) aree a verde pubblico, spazi pedonali attrezzati, piazze e percorsi, parcheggi di superficie a servizio degli insediamenti residenziali, impianti ed attrezzature ad arredo dei beni sopracitati indicati con retino color verde nelle planimetrie allegate sotto la lettera A) del citato atto; — — — — —

c) parcheggi multipiano a servizio degli insediamenti terziari indicati con retino blu nelle planimetrie allegate sotto le lettere "A", "B" e "C" del citato atto. — — —

Per la gestione dei parcheggi sottostanti la via della Unione Europea, il Consor-

zio si impegna ad osservare le condizioni che sono state indicate nella convenzione stipulata dalla società IMMOBILIARE METANOPOLI S.P.A. con il Comune di San Donato con atto per Notaio Domenico Avondola di Milano in data 14.07.1997 Repertorio 53040, trascritta a Milano il giorno 11 agosto 1997 ai nn. 63341/46092, che si richiama espressamente. — — — — —

Per i parcheggi sottostanti la P.zza Commerciale Centrale, il Consorzio si impegna fin d'ora ad osservare le condizioni che saranno previste nella convenzione di gestione da stipulare con il Comune di San Donato ai sensi dell'art. 6.2.2 della Convenzione di lottizzazione; — — — — —

d) impianti a rete di uso pubblico: di illuminazione pubblica, rete di fognatura acque nere e rete di fognatura acque meteoriche provenienti da aree private e/o asservite ad uso pubblico, ivi comprese le vasche di raccolta, impianti tecnologici in genere e qualunque altro tipo di impianti che sia localizzato sulle aree asservite all'uso pubblico in soprasuolo ed in sottosuolo e gestione delle relative utenze. — — — — —

I servizi di distribuzione dell'acqua, di distribuzione del gas e di distribuzione di teleriscaldamento e rete elettrica verranno presi in carico e gestiti dai relativi Enti erogatori, così come eventuali impianti tecnologici progettati e realizzati da altri soggetti o enti. — — — — —

Resteranno a carico dei consorziati i consumi relativi che detti Enti addebiteranno in bolletta. — — — — —

Per gli impianti a rete di uso pubblico gravano sui beni comprensoriali le servitù di posa necessarie alla distribuzione dei relativi servizi. — — — — —

Sarà, inoltre, compito del Consorzio: — — — — —

g) provvedere alla regolamentazione dettagliata degli usi consentiti relativamen-

te alle aree, impianti e servizi comuni;— — — — —

h) provvedere al pagamento del canone annuale di concessione demaniale rilasciata dal Magistrato del Po per la copertura del Redefossi;— — — — —

i) provvedere agli oneri di manutenzione del cavo Sestogallo secondo quanto previsto nell'atto di concessione stipulato in data 25.09.1997 (n. repertorio 13684 a rogito notaio Enrico Bellezza) tra Immobiliare Metanopoli S.p.A. e l'"Associazione degli utenti del cavo Sestogallo", che si richiama espressamente;— — — — —

j) assumere ogni attivita' ed iniziativa per il miglior godimento comune dei beni gestiti e per tutelare gli interessi comuni sia nei confronti dei consorziati stessi che dei terzi.— — — — —

Il Consorzio provvedera' ai compiti sopra illustrati sino a quando gli stessi non saranno eventualmente assunti dai Comuni o da altri Enti pubblici competenti.— — — — —

— — — — — **ART.4** — — — — —

— — — — — **Sede e durata** — — — — —

Il Consorzio ha sede in San Donato Milanese.— — — — —

La durata del Consorzio e' stabilita fino al 31 dicembre 2050, salvo proroga, e comunque fino alla data in cui il Comune di San Donato Milanese non decidesse l'assunzione diretta della gestione delle attrezzature ed impianti consortili.— — — — —

Ove il Comune decidesse l'assunzione solo parziale della gestione di dette opere, il consorzio restera' in vigore per la gestione della parte restante.— — — — —

— — — — — **ART.5** — — — — —

— — — — — **Riparto delle spese consortili e diritti di voto** — — — — —

Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere a tutte le spese e oneri consortili in ragione dei millesimi di cui alle tabelle millesimali allegate sotto le lettere "D", "E" ed "F" mentre all'interno di ogni edificio la quota gravante su questi

sara' ripartita tra i comproprietari in ragione dei millesimi di proprieta'. — — — —

Le decisioni riguardanti la gestione, conduzione e manutenzione dei parcheggi consortili o comunque affidati al Consorzio, secondo le convenzioni in vigore con il Comune di San Donato Milanese, saranno assunte con la partecipazione al voto dei soli consorziati a cui sono attribuiti millesimi nelle tabelle allegate al presente statuto sotto le lettere "E" ed "F". Anche la determinazione del quorum costitutivo, occorrente per il funzionamento degli organi deliberativi del Consorzio, andra' computato con i millesimi dei soli consorziati che partecipano alle spese. — — — —

— — — — — **ART.6** — — — — —

— — — — — **Obblighi dei Consorziati** — — — — —

E' fatto obbligo a ciascun consorziato ed agli aventi causa a qualsiasi titolo:— — — —

- a) di rispettare le norme contenute nel presente Statuto nonche' quelle che saranno introdotte dagli organi consortili;— — — —
- b) concorrere alle spese consortili secondo quanto previsto al precedente art.5;— —
- c) di anticipare al Consorzio le spese per il ripristino e la ripartizione dei danni - da eseguirsi a cura del Consorzio - che esso consorziato o avente causa abbia prodotto nella rete stradale ed agli altri impianti in manutenzione al consorzio, sia direttamente sia a mezzo terzi che abbiano agito per conto dello stesso (appaltatori, societa' concessionarie dei pubblici servizi, ecc.);— — — —
- d) di segnalare tempestivamente all'Amministrazione eventuali difetti, danni e guasti alle opere ed impianti di manutenzione al consorzio.— — — —

— — — — — **ART.7** — — — — —

— — — — — **Organi del Consorzio** — — — — —

Gli organi del Consorzio sono i seguenti: — — — — —

- a) il Consiglio Direttivo ovvero l'Amministratore Unico;-----
- b) il Presidente ed il Vice Presidente del Consorzio;-----
- c) l'Assemblea.-----

L'amministrazione del consorzio e' affidata al Consiglio Direttivo ovvero all'Amministratore Unico su scelta dell'assemblea che provvede alla sua nomina.

-----**ART.8**-----

-----**Consiglio Direttivo**-----

Qualora l'assemblea decida di affidare l'amministrazione del Consorzio ad un Consiglio Direttivo, quest'ultimo e' composto da un minimo di 3 (tre) ad un massimo di 9 (nove) membri nominati per la prima volta nell'atto costitutivo ed in seguito dalla stessa Assemblea.-----

I singoli Consiglieri restano in carica per 3 (tre) anni salvo dimissioni, impedimenti o revoca da parte dei consorziati che li hanno designati e sono rieleggibili. Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o piu' Amministratori, gli altri provvedono a sostituirli per cooptazione.-----

Gli Amministratori cosi' nominati restano in carica fino alla successiva Assemblea.-----

Se viene meno la maggioranza degli Amministratori, quelli rimasti in carica provvedono alla convocazione della assemblea per la nomina dei mancanti.-----

Il Consiglio Direttivo e' convocato dal Presidente di propria iniziativa o su richiesta di uno o piu' Consiglieri, tramite avviso da spedirsi con lettera raccomandata A.R. almeno 8 (otto) giorni prima di quello fissato per l'adunanza, contenente l'indicazione delle materie da trattare, il luogo, la data e l'ora.-----

In casi di urgenza la convocazione, fermi gli altri requisiti, sara' fatta per mezzo di telegramma o fax da spedirsi almeno 2 (due) giorni prima di quello da fissarsi

per l'adunanza.-----

Pur in mancanza delle formalita' suddette, il Consiglio e' validamente costituito qualora sia presente la totalita' dei suoi membri.-----

Tutte le deliberazioni del Consiglio Direttivo saranno verbalizzate in apposito libro e di tali verbalizzazioni sara' inviata copia ai Consorziati.-----

Le delibere del Consiglio vanno assunte a maggioranza dei componenti dello stesso; peraltro, in caso di parita' di voti prevale il voto del Presidente. In tale ipotesi la questione verra' successivamente sottoposta alla decisione dell'Assemblea.-----

-----**ART.9**-----

-----**Poteri del Consiglio Direttivo**-----

Il Consiglio Direttivo ha i piu' ampi poteri per la gestione straordinaria del Consorzio e li esercita al fine della piena ed adeguata realizzazione dello scopo consortile, nei limiti dei preventivi di spesa regolarmente approvati dall'Assemblea dei consorziati o dal presidente.-----

Il Consiglio Direttivo dovra' provvedere per conto dei consorziati:-----

- a) dare esecuzione alle delibere adottate dall'Assemblea;-----
- b) a deliberare in merito all'amministrazione degli incrementi del fondo di dotazione;-----
- c) a proporre all'Assemblea dei consorziati le modifiche del presente Statuto che eventualmente fosse opportuno apportare;-----
- d) predisporre tutti i provvedimenti e le proposte da sottoporre all'esame di approvazione dell'Assemblea.-----

-----**ART.10**-----

-----**Presidente e Vice Presidente**-----

Il Consiglio nomina tra i suoi membri il Presidente ed il Vicepresidente del Consorzio che assumono, altresì, la presidenza e la vicepresidenza del Consiglio stesso. -----

Spetta al Presidente la gestione ordinaria del Consorzio.-----

A tal fine il Presidente dovrà provvedere per conto dei consorziati:-----

a) alle spese comuni e quanto altro occorrente per la manutenzione, gestione e conservazione delle aree e degli impianti privati ma asserviti all'uso pubblico di cui al precedente art.3 e di ogni altro bene e servizio consortile, in conformità agli indirizzi espressi dall'Assemblea;-----

b) ai lavori di manutenzione ordinaria aventi carattere di urgenza e di indifferibilità;-----

c) a predisporre il bilancio annuale di previsione e un rendiconto annuale da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea.-----

Avrà, inoltre, la facoltà di:-----

d) aprire conti correnti e compiere qualsiasi altra operazione con istituti di credito e con qualsiasi altro ente pubblico o privato;-----

e) assumere e licenziare personale di ogni grado, sia operaio che impiegatizio;-----

f) nominare procuratori speciali per singoli atti o categorie di atti, determinandone i relativi poteri e le attribuzioni;-----

g) affidare incarichi professionali;-----

h) deliberare la stipula dei contratti di appalto, noleggio, etc.;-----

i) approvare il collaudo delle opere eseguite;-----

j) acquistare e vendere materiali, attrezzature e apparecchiature di ogni genere;-----

k) incassare somme e rilasciare le relative quietanze;-----

l) provvedere alla stipulazione con primarie compagnie delle coperture assicura-

tive per responsabilita' civile verso terzi, incendio, nonche' di quelle altre che fossero stabilite dal Consiglio Direttivo.

L'emolumento dovuto al Presidente e' determinato con delibera dell'Assemblea.

ART.11

Amministratore Unico

Qualora l'amministrazione del Consorzio sia affidata dall'assemblea ad un Amministratore Unico, questi sara' nominato per la prima volta nell'atto costitutivo ed in seguito dalla stessa Assemblea.

L'Amministratore Unico resta in carica per cinque anni, salvo dimissioni, impedimenti o revoca da parte dei consorziati che lo hanno designato ed e' rieleggibile.

L'Amministratore Unico assume altresì la presidenza del Consorzio.

ART.12

Poteri dell'Amministratore Unico

L'Amministratore Unico ha i piu' ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria del Consorzio e li esercita secondo quanto previsto dai precedenti artt. 9 e 10.

ART.13

Assemblea

L'Assemblea, regolarmente costituita, rappresenta l'universalita' dei consorziati; le sue deliberazioni prese in conformita' del presente statuto vincolano tutti i consorziati ancorche' non intervenuti o dissenzienti.

Gli edifici in condominio hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea.

Salva diversa designazione da parte dei condomini, da comunicarsi al Presidente del Consorzio a mezzo di lettera raccomandata, e' considerato rappresentante

L'Amministratore del condominio in carica, ed in mancanza di questi, uno qualsiasi dei condomini a scelta del condominio stesso con delega dell'Assemblea. — — — — —

L'Assemblea viene convocata dal Consiglio Direttivo ovvero dall'Amministratore Unico, in via ordinaria, una volta l'anno per l'esame del bilancio annuale; in via straordinaria, ogni qualvolta il Consiglio Direttivo ovvero l'Amministratore unico ne ravvisino l'opportunità o ne sia fatta richiesta scritta da tanti consorziati che rappresentino almeno 1/3 (un terzo) dei millesimi complessivi. — — — — —

L'Assemblea ordinaria dovrà avere luogo entro il 31 marzo di ogni anno. — — — — —

— — — — — **ART.14** — — — — —

— — — — — **Convocazione Assemblea** — — — — —

La convocazione, con l'indicazione del luogo, della data, dell'ora e dell'ordine del giorno deve essere fatta a mezzo di lettera raccomandata, che dovrà pervenire almeno 30 (trenta) giorni prima (compresi festivi) della riunione, ovvero con il mezzo e nei termini ritenuti opportuni ed approvati dall'Assemblea, con la maggioranza di prima convocazione, al domicilio di ciascun consorziato e per gli edifici in condominio ai rappresentanti dei condomini stessi. — — — — —

Nell'avviso di convocazione dell'Assemblea può essere fissato il giorno per la seconda convocazione. — — — — —

Ogni consorziato è obbligato a comunicare tempestivamente al Presidente del Consorzio - entro 10 (dieci) giorni - l'eventuale cambiamento del proprio domicilio o sede. — — — — —

— — — — — **ART.15** — — — — —

— — — — — **Facoltà di delega** — — — — —

Ogni consorziato o rappresentante di condominio potrà delegare altra persona con delega scritta; tale delega da piena validità all'operato del delegato entro i

limiti delle facolta' e poteri dei consorziati giusta il presente Statuto.-----

-----**ART.16**-----

-----**Presidenza dell'Assemblea**-----

L'Assemblea e' presieduta:-----

a) dal Presidente, o in caso di assenza dal Vice Presidente del Consiglio Diretti-
vo;-----

b) dall'Amministratore Unico qualora l'amministrazione del Consorzio sia affi-
data allo stesso.-----

Chi esercita le funzioni di presidente dell'Assemblea, potra' farsi assistere da un
segretario scelto anche tra persone estranee al Consorzio.-----

-----**ART.17**-----

-----**Libro dei verbali**-----

Ogni deliberazione dovra' risultare da apposito verbale trascritto nel libro dei
verbali ed ogni verbale dovra' essere firmato dal Presidente dell'Assemblea e dal
Segretario.-----

-----**ART.18**-----

-----**Assemblea consortile**-----

Fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 5, le delibere assembleari sono
soggette alle seguenti regole.-----

In prima convocazione l'Assemblea e' regolarmente costituita con l'intervento -
anche per delega - di tanti consorziati che rappresentino almeno la meta' dei mil-
lesimi complessivi stabiliti nelle tabelle di cui all'allegato "D".-----

Ogni consorziato ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi della sua quota di
partecipazione.-----

Le deliberazioni dovranno essere prese a maggioranza di voti validamente

espressi.-----

In sede di seconda convocazione, l'Assemblea e' regolarmente costituita con l'intervento anche per delega di tanti consorziati che rappresentino almeno un terzo dei millesimi complessivi: le deliberazioni saranno valide se riporteranno un numero di voti che rappresentino la maggioranza dei millesimi rappresentati.-----

Le deliberazioni concernenti modifiche dell'atto costitutivo e dello Statuto vengono adottate, sia in prima che in seconda convocazione, con la presenza ed il voto favorevole di tanti consorziati che rappresentino anche per delega almeno i due terzi dei millesimi complessivi.-----

-----**ART.19**-----

-----**Competenze assemblea**-----

E' riservata all'Assemblea ogni competenza in materia di:-----

- a) sanzioni per inadempimento degli obblighi dei consorziati;-----
- b) modifiche dell'atto costitutivo e relativo statuto;-----
- c) nomina dei componenti il Consiglio Direttivo ovvero dell'Amministratore Unico e sostituzione degli stessi;-----
- d) approvazione del bilancio annuale predisposto dal Presidente del Consiglio direttivo ovvero dall'Amministratore Unico;-----
- e) esaminare ed approvare il bilancio preventivo predisposto dal Presidente del Consiglio direttivo ovvero dall'Amministratore Unico;-----
- f) deliberare sulle questioni che le vengono poste dal Consiglio direttivo ovvero dall'Amministratore Unico;-----
- g) deliberare l'introduzione della gestione di nuovi servizi di utilita' di interesse comune;-----
- h) deliberare sulle opere di manutenzione straordinaria;-----

i) modifica tabelle millesimali.

ART.20

Bilancio

Gli esercizi consortili si chiudono al 31 dicembre di ciascun anno.

Alla fine di ogni esercizio il Consiglio Direttivo ovvero l'Amministratore Unico redigeranno il bilancio annuale chiuso il 31 dicembre dell'esercizio precedente, costituito da situazione patrimoniale, consuntivo spese per l'esercizio pregresso che sottoporra' all'approvazione dell'Assemblea dei consorziati entro i 3 (tre) mesi successivi, unitamente al piano di ripartizione tra i consorziati.

Il Consiglio Direttivo ovvero l'Amministratore Unico redigeranno il progetto di bilancio preventivo, comprensivo di piano di riparto e modalita' di rateizzazione delle richieste, il quale dovra' essere sottoposto all'approvazione dell'Assemblea entro il 31 dicembre dell'anno antecedente a quello cui fa riferimento.

Qualora l'Assemblea non giunga ad una approvazione del preventivo entro il 31 dicembre dell'anno precedente a quello cui fa riferimento, e' facolta' del Presidente del Consiglio Direttivo ovvero dell'Amministratore Unico richiedere sin dal 1° gennaio successivo ai Consorziati una quota in acconto sino ad un tetto massimo del 40% (quaranta per cento) dell'ultimo preventivo approvato.

Dopo l'approvazione del preventivo dell'esercizio e del relativo piano di ripartizione il Presidente del Consiglio Direttivo ovvero l'Amministratore Unico richiederanno tali spese in via anticipata secondo le tempistiche e le modalita' approvate dall'Assemblea.

Il pagamento degli acconti e del saldo non potra' essere sospeso o ritardato per pretese ed eccezioni di qualsiasi genere da parte dei consorziati.

A titolo di penale per il ritardato pagamento delle somme dovute il consorziato

inadempiente sara' tenuto a corrispondere gli interessi di mora pari al tasso ufficiale di sconto oltre 3 (tre) punti, al momento del pagamento, salvo il maggior danno.

Per patto espresso i consorziati riconoscono che il preventivo ed il rendiconto consuntivo annuali approvati dall'Assemblea ed il riparto dei contributi a carico di ciascun consorziato, sia a titolo di acconto che di saldo del conto delle spese, costituiscono, in caso di inadempienza ai pagamenti, prova scritta idonea a chiedere ed ottenere da parte del Consorzio decreto di ingiunzione ai sensi degli artt. 633 c.p.c. immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

ART.21

Rappresentanza

La legale rappresentanza del Consorzio di fronte ai terzi ed in giudizio compete al Presidente del Consorzio ed in caso di sua assenza e/o impedimento al Vice Presidente.

ART.22

Scioglimento o liquidazione del Consorzio

In caso di scioglimento del Consorzio, l'Assemblea stabilira' i criteri per la ripartizione tra i consorziati dell'eventuale avanzo di gestione ed ogni altra modalita' per la liquidazione del Consorzio.

ART.23

Norme di rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente Statuto si fara' ricorso alle norme di legge che regolano le Associazioni non riconosciute (artt. 36 e ss c.c.), in quanto applicabili.

Firmato:-

