

| | |
|--|--|
| CONSORZIO QUARTIERE AFFARI DI SAN DONATO MILANESE VERBALE ASSEMBLEA | |
|--|--|

| |
|------------------------------|
| Verbale del 13 dicembre 2018 |
|------------------------------|

Il giorno 13 dicembre 2018, alle 12,30 presso un locale g.c. dallo Studio Notarile NAI in via Larga 4 a Milano, si riunisce, in seconda convocazione, l'Assemblea Ordinaria convocata nei termini statutariamente previsti (art. 14) dal Presidente tramite posta elettronica certificata, per discutere e deliberare sul seguente odg:

- 1) Approvazione bilancio previsionale anno 2019 e modalità di riparto;
- 2) Ripristino di area vasche/edificio annesso di piazza N. Bobbio e utilizzo struttura esistente per spazi polifunzionali di interesse consortile: determinazioni;
- 3) Autorizzazione all'utilizzo di area consortile per transito e sosta bisarche;
- 4) Informativa in ordine agli sviluppi relativi all'area San Francesco;
- 5) Situazione crediti verso Consorziati;
- 6) 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 SNAM RETE GAS SPA | 35,47 | X | |
| 7 AXA REIM SGR | 56,96 | X | |
| 8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI | 271,00 | X | |
| 9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI | 25,47 | X | |

| TOTALE | | PRESENTI | ASSENTI |
|--------|--|----------|---------|
| | | 1000,00 | |

Sono altresì presenti

- l'avv. Riccardo Ludogoroff per riferire in merito ad alcuni argomenti all'Odg;
- il dott. Guido Pezzana e il dott. Alessandro Invernizzi appartenenti alla società di Consulenza e Gestione Odos Servizi srl.

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio sottoscritto da tutti i Consorziati presenti: tale documento 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 dichiara aperta la seduta e procede con la trattazione dei temi all'ordine del giorno.

| | |
|------------|---|
| PUNTO N° 1 | Approvazione bilancio previsionale anno 2019 e modalità di riparto; |
|------------|---|

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente Gestionale il quale informa circa le stime di chiusura di esercizio 2018, contenute nell'allegato sub. A.

L'Assemblea prende atto.

Il Consulente procede quindi a descrivere il progetto previsionale 2019 compilato dal Consiglio Direttivo e contenuto nel dossier di presentazione già a mani dei sigg.ri Consiglieri (allegato sub. A) evidenziando in particolare i seguenti elementi:

- Il budget è stato composto evidenziando le aree secondo competenza, come da art. 5 dello Statuto (spese generali, spese parcheggi a raso, spese e ricavi parcheggi interrati) e ripartito secondo la regola prevista al già citato articolo dello Statuto consortile;
- relativamente alla gestione dei parcheggi, si prefigura un possibile avanzo dalla gestione pari ad almeno euro 200.000,00, al netto dei costi in capo al Consorzio e al netto delle opportune valutazioni da determinarsi in un prossimo incontro istituzionale;
- si ipotizza un accantonamento, per oneri futuri, di euro 220.600,00.

Si apre una ampia ed approfondita discussione in merito alle spese relative ai parcheggi interrati, anche in relazione alla pertinenza dell'accantonamento dei risarcimenti derivanti

dalle sentenze dei Parcheggi interrati.

Al termine della discussione sulle singole voci di spesa e sul metodo di riparto, il Presidente sottopone all'Assemblea l'approvazione del bilancio previsionale anno 2019 come da allegato sub. A, con richiesta degli acconti in due rate così composte:

- la prima con data 31 gennaio 2019 per un importo pari al 40% del totale del bilancio previsionale;
- la seconda con data 31 luglio 2019 per la restante parte.

Chiamata ad esprimersi, L'Assemblea così si esprime secondo capitoli di competenza:

Spese generali (tutte le voci di costo, ad eccezione di quelle citate successivamente),
competenza di tutti i Consorziati:

| CONSORZIATI | MM | FAVOREVOLI | CONTRARI | ASTENUTI |
|---|--------|------------|----------|----------|
| 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 SNAM RETE GAS SPA | 35,47 | x | | |
| 7 AXA REIM SGR | 56,96 | x | | |
| 8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI | 271 | x | | |
| 9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI | 25,47 | x | | |
| TOTALE | | 785,22 | 214,78 | 0,00 |

La delibera risulta approvata.

Spese relative ai parcheggi coperti (voci LL5, MM2, RR, SS1, TT1), di competenza del
Terziario:

| CONSORZIATI | MM | FAVOREVOLI | CONTRARI | ASTENUTI |
|---|--------|------------|----------|----------|
| 1 ALFA SAS | 187,34 | x | | |
| 2 BMW SPA | 94,14 | x | | |
| 3 CONDOMINIO C 18 | 0 | | | |
| 4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19) | 0 | | | |
| 5 ESSELUNGA | 63,16 | x | | |

| | | | | |
|---------------------------|--------|---------|------|------|
| 6 SNAM RETE GAS SPA | 59,36 | x | | |
| 7 AXA REIM SGR | 99,75 | x | | |
| 8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI | 453,62 | x | | |
| 9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI | 42,63 | x | | |
| TOTALE | | 1000,00 | 0,00 | 0,00 |

La delibera risulta approvata.

Spese relative ai parcheggi scoperti (voci BB1, DD2, EE2), di competenza dei Residenti:

| CONSORZIATI | MM | FAVOREVOLI | CONTRARI | ASTENUTI |
|---|--------|------------|----------|----------|
| 1 ALFA SAS | 0 | | | |
| 2 BMW SPA | 0 | | | |
| 3 CONDOMINIO C 18 | 533,52 | | X | |
| 4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19) | 466,48 | x | | |
| 5 ESSELUNGA | 0 | | | |
| 6 SNAM RETE GAS SPA | 0 | | | |
| 7 AXA REIM SGR | 0 | | | |
| 8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI | 0 | | | |
| 9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI | 0 | | | |
| TOTALE | | 466,48 | 533,52 | 0,00 |

La delibera risulta non approvata.

| | |
|------------|---|
| PUNTO N° 2 | Ripristino di area vasche/edificio annesso di piazza N. Bobbio e utilizzo struttura esistente per spazi polifunzionali di interesse consortile: determinazioni; |
|------------|---|

Sintesi della discussione: il Presidente illustra sommariamente il progetto già a mani dei sigg.ri Consorziati, questo riassunto nel prospetto allegato sub. B.

Sottopone quindi ad approvazione le seguenti due delibere:

- Procedere a non ripristinare la situazione ex ante e di avviare un confronto concorrenziale nell'ottica dell'inserimento del verde all'interno delle vasche

ornamentali;

L'Assemblea così si esprime:

| CONSORZIATI | MM | FAVOREVOLI | CONTRARI | ASTENUTI |
|---|--------|------------|----------|----------|
| 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 SNAM RETE GAS SPA | 35,47 | X | | |
| 7 AXA REIM SGR | 56,96 | | | X |
| 8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI | 271 | x | | |
| 9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI | 25,47 | x | | |
| TOTALE | | 613,70 | 0,00 | 386,30 |

La delibera risulta approvata.

- Consentire l'utilizzo dell'area sotto il porticato, di cui alla planimetria allegata sub. C, per la realizzazione di spazi polifunzionali di principale interesse per la gestione dei parcheggi interrati e a disposizione secondo regole concordate di Consorzio e Consorziati, questi ultimi con oneri a carico della gestione dei parcheggi.

L'Assemblea così si esprime:

| CONSORZIATI | MM | FAVOREVOLI | CONTRARI | ASTENUTI |
|---|--------|------------|----------|----------|
| 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 SNAM RETE GAS SPA | 35,47 | X | | |
| 7 AXA REIM SGR | 56,96 | | | X |
| 8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI | 271 | x | | |
| 9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI | 25,47 | x | | |

| | | | | |
|--------|--|--------|--------|--------|
| TOTALE | | 613,70 | 214,78 | 171,52 |
|--------|--|--------|--------|--------|

La delibera risulta approvata.

| | |
|------------|---|
| PUNTO N° 3 | Autorizzazione all'utilizzo di area consortile per transito e sosta bisarche; |
|------------|---|

Sintesi della discussione: Il Presidente descrive in sintesi la proposta di conferimento di un terreno indicato nella planimetria allegata sub. D in comodato d'uso ad un soggetto terzo, da individuarsi da parte dei consorziati interessati, per la realizzazione di un'area utile al transito e alla sosta delle bisarche secondo lo schema progettuale di massima già a mani dei sigg.ri Consorziati (e riportato per comodità nell'allegato D) per un periodo massimo di anni 18, affinché questi possa affidarla in locazione a sua volta a BMW Italia Spa.

Quanto sopra, previa condivisione e dovute autorizzazioni del Comune di San Donato.

Dopo una ampia ed approfondita discussione il Presidente chiede all'Assemblea di esprimersi in merito alla proposta di cui sopra, ottenendo la seguente espressione di voto

| CONSORZIATI | MM | FAVOREVOLI | CONTRARI | ASTENUTI |
|---|--------|------------|----------|----------|
| 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 SNAM RETE GAS SPA | 35,47 | X | | |
| 7 AXA REIM SGR | 56,96 | X | | |
| 8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI | 271 | x | | |
| 9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI | 25,47 | x | | |
| TOTALE | | 670,66 | 214,78 | 114,56 |

La delibera risulta approvata.

| | |
|------------|--|
| PUNTO N° 4 | Informativa in ordine agli sviluppi relativi all'area San Francesco; |
|------------|--|

Sintesi della discussione: il Presidente informa l'Assemblea circa il fatto che Sportlifecity ha presentato al Comune una proposta di Piano Integrato di Intervento per l'attuazione del Comparto San Francesco. Il relativo progetto prevedrebbe anche l'assolvimento del residuo standard urbanistico di pertinenza del Comparto Quartiere Affari, nel rispetto delle quantità a suo tempo definite dalle originarie convenzioni, ma con una diversa conformazione e collocazione planimetrica. La pratica è attualmente, per quanto consta, all'esame dei competenti Uffici comunali per la relativa istruttoria.

La diversa distribuzione urbanistica prevista dal progetto Sportlifecity renderà necessaria una variante all'originario piano del Quartiere Affari e alla relativa Convenzione di cui il Consorzio sarà parte.

In questo contesto, Sportlifecity ha condiviso la disponibilità, da tempo assicurata da Asio, suo dante causa, a riconoscere a favore del Consorzio un indennizzo per la realizzazione di infrastrutture (verde pubblico) su aree del Comparto Quartiere Affari, d'intesa con il Comune di San Donato: tale disponibilità è stata ancora di recente confermata negli ultimi incontri avuti.

Il Presidente specifica che si attiverà, tramite lo Studio Ludogoroff, al fine di monitorare il rispetto dei diritti del Consorzio nella questione in oggetto.

L'Assemblea prende atto.

| | |
|------------|---------------------------------------|
| PUNTO N° 5 | Situazione crediti verso Consorziati; |
|------------|---------------------------------------|

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la gestione il quale specifica che il Condominio C18 risulta oggi debitore di euro 32.833,53.

Si apre una ampia ed approfondita discussione, al termine della quale l'Assemblea invita il Condominio C18 ad un pronto adempimento.

In merito alla posizione di Inso, il Consulente per la Gestione specifica quanto comunicato dall'avv. Capè relativamente al decreto di ammissione alla procedura di amministrazione

straordinaria della società stessa:

“Ora i Commissari valuteranno in primo luogo le opportunità di prosecuzione dell'attività imprenditoriale sotto la loro vigilanza, in coordinamento con analoga attività della capogruppo Condotte.

Verranno valutate anche opportunità di intervento di nuovi azionisti e/o finanziatori, il tutto nell'ottica di salvare l'impresa e di soddisfare al meglio possibile i creditori.

In questa fase non ci resta quindi che attendere gli sviluppi.”

L'Assemblea prende atto.

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

Sintesi della discussione: nessun altro argomento viene sottoposto all'attenzione dell'Assemblea.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle 13:35 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente
Paolo Menegaldo
Firmato in originale

Il Segretario
Alessandro Invernizzi
Firmato in originale