

Allegato "B" al Repertorio n. 77997/15982

STATUTO DEL CONSORZIO DENOMINATO

"CONSORZIO QUARTIERE AFFARI"

PREMESSA

Il presente Statuto é 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 sarà quindi suscettibile di aggiornamento in tempo successivo alla completa realizzazione della edificazione e delle opere di urbanizzazione connesse.

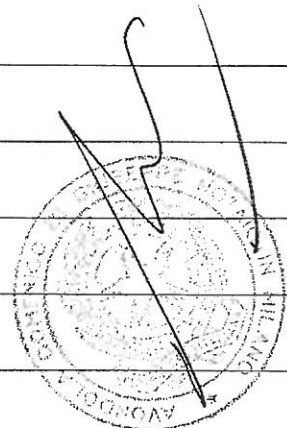
a) Oggetto

Esso disciplina la gestione degli spazi asserviti ad uso pubblico e delle opere di urbanizzazione del Quartiere Affari che la Società IMMOBILIARE METANOPOLI S.P.A. andrà a realizzare e ad attrezzare in adempimento degli impegni assunti con la convenzione di lottizzazione, la manutenzione dei quali e delle quali é 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'attività del Consorzio verrà effettuata dalla Società IMMOBILIARE METANOPOLI S.P.A. a seguito dell'intervenuta rea-

Fido allegato



lizzazione, anche per parti compiute, delle opere di urbanizzazione e dei relativi servizi mediante apposito atto notarile.

Con la stipulazione dell'atto di identificazione catastale sarà attivato l'uso pubblico e l'esercizio dei servizi e da quel momento sorgeranno a carico dei consorziati gli obblighi di contribuzione alle relative spese consortili.

c) Modifica delle tabelle millesimali

Il riparto millesimale di cui alle tabelle allegate al presente statuto é 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 Società 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

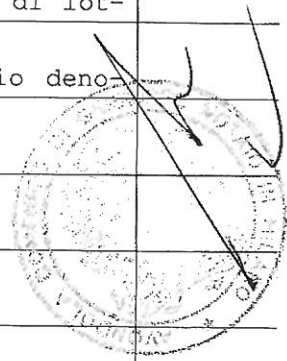
Denominazione

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

Fido V. Caputo



Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari di immobili, lotti, edifici interi o singole unità immobiliari (queste ultime però 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 generalità delle parti contraenti, il loro domicilio e gli estremi del relativo rogito.

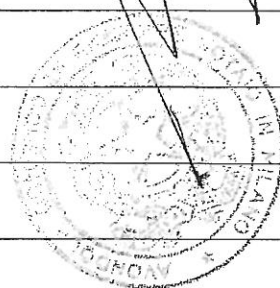
Dalla data del trasferimento fanno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili.

ART.3

Attività del Consorzio

Scopo del consorzio é 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 novem-

Foto allegata



bre 1993 ai nn. 85784/57963, che si richiama espressamente,
nonchè all'esercizio dei servizi comuni all'intero compenso-
rio.

In particolare esso ha l'obbligo di provvedere alla manuten-
zione ordinaria, straordinaria, gestione , pulizia ed alla
custodia dei beni asserviti all'uso pubblico e più precisa-
mente:

a) strade a servizio diretto del quartiere indicate con reti-
no color rosso nelle planimetrie allegate sotto la lettera

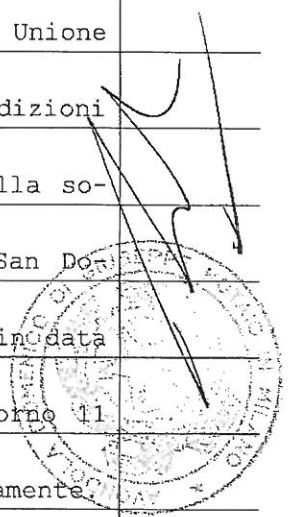
A) e relativo verde primario e attrezzature di arredo;

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

c) parcheggi multipiano a servizio degli insediamenti terzia-
ri 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 Consorzio si impegna ad osservare le condizioni
che sono state indicate nella convenzione stipulata dalla so-
cietà IMMOBILIARE METANOPOLI S.P.A. con il Comune di San Do-
nato 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.

Handwritten signature
Tolo



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.

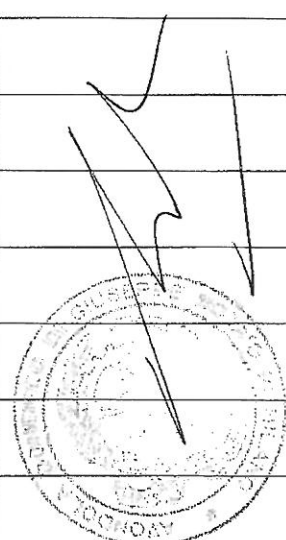
Resteranno a carico dei consorziati i consumi relativi che detti Enti addebiteranno in bolletta.

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 relativamente alle aree, impianti e servizi comuni;

Infine
Tale



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 quando 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 attività ed iniziativa per il miglior godimento comune dei beni gestiti e per tutelare gli interessi comuni sia nei confronti dei consorzi stessi che dei terzi.

Il Consorzio provvederà 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 é 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 resterà in vigore per la gestione della parte restante.

Carlo Uboldi

[Signature]



ART.5

Modalità di riparto delle spese consortili

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 sarà ripartita tra i comproprietari in ragione dei millesimi di proprietà.

I criteri e i metodi di attribuzione dei millesimi alle singole proprietà in relazione ai diversi servizi sono illustrati nelle allegate tabelle sotto le lettere

Wferquid
Tab

ART.6

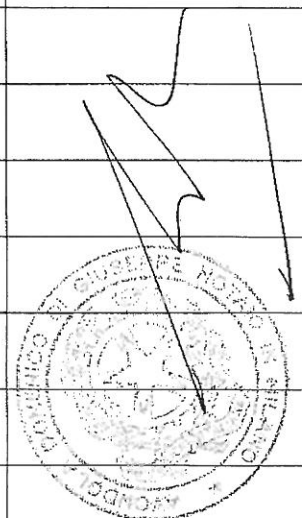
Obblighi dei Consorzianti

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

a) di rispettare le norme contenute nel presente Statuto nonché quella 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, società 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 é affidata al Consiglio Direttivo ovvero all'Amministratore Unico su scelta dell'assemblea che provvede alla sua nomina.

ART.8

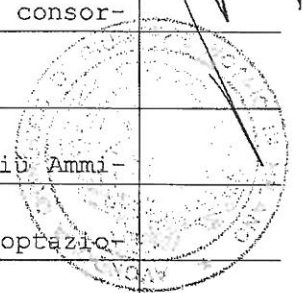
Consiglio Direttivo

Qualora l'assemblea decida di affidare l'amministrazione del Consorzio ad un Consiglio Direttivo, quest'ultimo é 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 più Amministratori, gli altri provvedono a sostituirli per cooptazione.

T. de Vecchi



ne.

Gli Amministratori così 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 è convocato dal Presidente di propria iniziativa o su richiesta di uno o più 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, sarà fatta per mezzo di telegramma o fax da spedirsi almeno 2 (due) giorni prima di quello da fissarsi per l'adunanza.

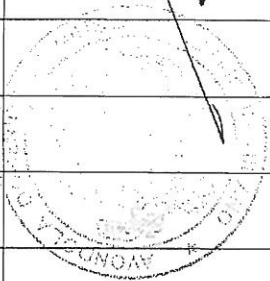
Pur in mancanza delle formalità suddette, il Consiglio è validamente costituito qualora sia presente la totalità dei suoi membri.

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

Le delibere del Consiglio vanno assunte a maggioranza dei componenti dello stesso; peraltro, in caso di parità di voti prevale il voto del Presidente. In tale ipotesi la questione

Tab. 1/1000-100

Handwritten signature or mark.



verrà successivamente sottoposta alla decisione dell'Assemblea.

ART.9

Poteri del Consiglio Direttivo

Il Consiglio Direttivo ha i più 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 dovrà 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.

sorziati:

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;

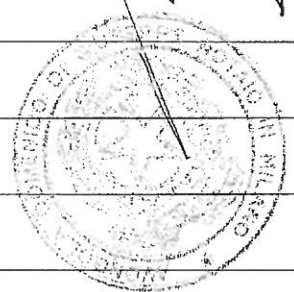
h) deliberare la stipula dei contratti di appalto, noleggio, etc.;

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;

Adempimenti



1) provvedere alla stipulazione con primarie compagnie delle coperture assicurative per responsabilità civile verso terzi, incendio, nonché di quelle altre che fossero stabilite dal Consiglio Direttivo.

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

ART.11

Amministratore Unico

Qualora l'amministrazione del Consorzio sia affidata dall'assemblea ad un Amministratore Unico, questi sarà 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 é rieleggibile.

L'Amministratore Unico assume altresì la presidenza del Consorzio.

ART.12

Poteri dell'Amministratore Unico

L'Amministratore Unico ha i più 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'universa

lità dei consorziati; le sue deliberazioni prese in conformità del presente statuto vincolano tutti i consorziati ancorchè 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, é 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.

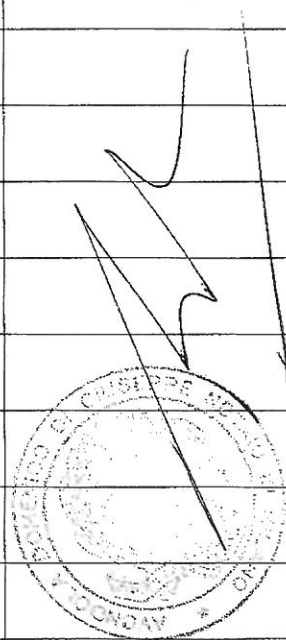
L'Assemblea ordinaria dovrà avere luogo entro il 31 marzo di ogni anno.

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)

Handwritten signature



ta) 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 é 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 dà piena validità all'operato del delegato entro i limiti delle facoltà e poteri dei consorziati giusta il presente Statuto.

ART.16

Presidenza dell'Assemblea

L'Assemblea é presieduta:

a) dal Presidente, o in caso di assenza dal Vice Presidente del Consiglio Direttivo;

b) dall'Amministratore Unico qualora l'amministrazione del Consorzio sia affidata allo stesso.

Chi esercita le funzioni di presidente dell'Assemblea, potrà farsi assistere da un segretario scelto anche tra persone e-

stranee al Consorzio.

ART.17

Libro dei verbali

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

ART.18

Assemblea consortile

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

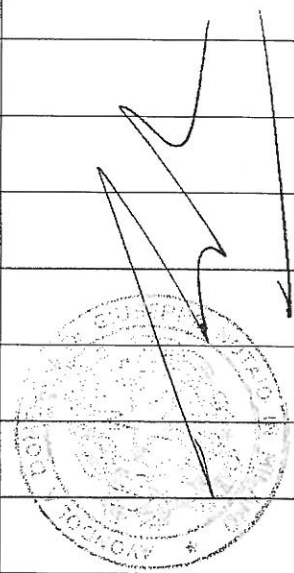
Ogni consorziato ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi della sua quota di partecipazione.

Le deliberazioni dovranno essere prese a maggioranza di voti validamente espressi.

In sede di seconda convocazione, l'Assemblea é 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

Libro dei verbali
Tutti



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 utilità 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 si-

tuazione patrimoniale, consuntivo spese per l'esercizio pre-

gresso che sottoporrà 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 redige-

ranno il progetto di bilancio preventivo, comprensivo di pia-

no di riparto e modalità di rateizzazione delle richieste, il

quale dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Assemblea

entro il 31 dicembre dell'anno antecedente a quello cui fa

referimento.

Qualora l'Assemblea non giunga ad una approvazione del pre-

ventivo entro il 31 dicembre dell'anno precedente a quello

cui fa riferimento, è facoltà del Presidente del Consiglio

Direttivo ovvero dell'Amministratore Unico richiedere sin dal

1° gennaio successivo ai Consorziati una quota in acconto si-

no ad un tetto massimo del 40% (quaranta per cento) dell'ul-

timo preventivo approvato.

Dopo l'approvazione del preventivo dell'esercizio e del re-

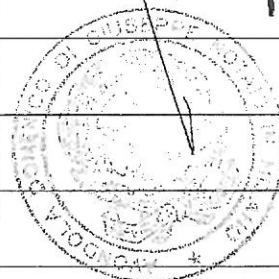
lativo piano di ripartizione il Presidente del Consiglio Di-

rettivo ovvero l'Amministratore Unico richiederanno tali spe-

se in via anticipata secondo le tempistiche e le modalità

approvate dall'Assemblea.

Carlo Vignola



Il pagamento degli acconti e del saldo non potrà essere so-
speso o ritardato per pretese ed eccezioni di qualsiasi gene-
re da parte dei consorziati.

A titolo di penale per il ritardato pagamento delle somme do-
vute il consorziato inadempiente sarà 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 preventi-
vo ed il rendiconto consuntivo annuali approvati dall'Assem-
blea ed il riparto dei contributi a carico di ciascun consor-
ziato, 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 Con-
sorzio 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 stabilirà
i criteri per la ripartizione tra i consorziati dell'eventua-

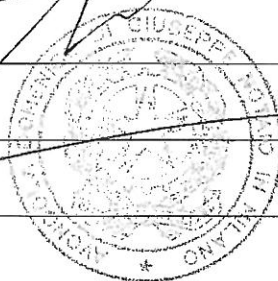
le avanzo di gestione ed ogni altra modalità per la liquidazione del Consorzio.

ART.23

Norme di rinvio

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

Roberto



REGISTRATO AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO DI MILANO 3
IN DATA 20 APRILE 2012
AL N. 8298
SERIE 1T
ESATTI EURO 213,00

*O*O*O*

E' copia conforme all'originale, munita delle prescritte firme marginali, che si rilascia a richiesta di parte.

Milano, lì 20 aprile 2012

