

**CONSORZIO QUARTIERE AFFARI
DI SAN DONATO MILANESE
VERBALE ASSEMBLEA**

Verbale dell'assemblea del 30 giugno 2021

Oggi, 30 giugno 2021 alle ore 15:00 in San Donato Milanese, presso gli uffici del Consorzio Quartiere Affari, in via Bruxelles 2/H, secondo le modalità previste nell'avviso di convocazione inviato in data 28 maggio 2021 e quindi con possibilità di collegamento da remoto tramite piattaforma digitale Microsoft Teams (https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NzhiZTRjN2QtYjRhZi00MGI5LTk2NWQtZDdjYTBiYjNkYjhj%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%225a8eb9c7-3ed3-4f65-93a7-c2bc74a59c08%22%2c%22Oid%22%3a%22ba896649-7667-4ab1-9274-aaeb2e365319%22%7d), si è riunita l'assemblea consortile in seconda convocazione del Consorzio:

CONSORZIO QUARTIERE AFFARI

con sede in San Donato Milanese (MI), in via Emilia 20 codice fiscale e partita iva 12833270155, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

- 1) Piazza N. Bobbio: presentazione del progetto di massima e determinazioni relative all'approvazione dello stesso con particolare riguardo a:
 - a. Approvazione del progetto di massima e stanziamento fondi per l'esecuzione delle opere;
 - b. Mandato al Presidente per la sottoposizione all'Ente Pubblico del progetto per l'ottenimento di un parere preventivo ed integrazione dello stesso con le eventuali modifiche richieste;
 - c. Affidamento dell'incarico per la stesura del progetto esecutivo e degli incarichi di Direttore de Lavori, Responsabile dei Lavori e Sicurezza;
 - d. Predisposizione del confronto concorrenziale per l'affidamento dei lavori.
- 2) Varie ed eventuali.

* * *

Assume la presidenza, a norma di legge e di Statuto, il Presidente del Consiglio Direttivo del Consorzio signor **Paolo Menegaldo**, nato a Venezia il giorno 14 giugno 1946, domiciliato per la carica in San Donato Milanese in via Emilia 20, cittadino italiano.

A) Il Presidente chiama a fungere da segretario il dottor Alessandro Invernizzi che accetta.

B) Il Presidente:

B.1) dà atto che la presente assemblea è stata regolarmente convocata con avviso di convocazione in data 28 maggio 2021 inviato dal Presidente a ciò facoltizzato con delibera del Consiglio Direttivo in data 24 maggio 2021 nei termini statutariamente previsti tramite posta elettronica certificata;

B.2) dà atto che l'assemblea in prima convocazione per il 29 giugno 2021 è andata deserta;

B.3) constata che sono presenti, mediante collegamento da remoto attraverso la piattaforma Microsoft Teams, come da convocazione ai medesimi pervenuta (di cui infra), i signori consorziati ovvero i rappresentati degli edifici in condominio consorziati identificati mediante appello e riconoscimento a mezzo video:

CONSORZIATI	MM	PRESENTI	ASSENTI
1 FONDO AVIVA per delega al dott. Antonio Prezioso	114,56	X	
2 BMW SPA	56,24		X
3 CONDOMINIO C 18	214,78		X
4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19) nella persona dell'Amministratore di Condominio dott. Luca Fiorin	187,79	X	
5 ESSELUNGA per delega al geom. Massimiliano Belmetti	37,73	X	
6 SNAM RETE GAS SPA per delega al geom. Nicola Principato	35,47	X	
7 AXA REIM SGR	56,96		X
8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI per delega all'ing. Luca Tomasini	271	X	
9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI per delega all'ing. Luca Tomasini	25,47	X	
TOTALE		PRESENTI	ASSENTI
		672,02	327,98

B.4) constata che sono quindi presenti in assemblea, personalmente o per delega, tanti consorziati ovvero tanti rappresentanti degli edifici in condominio consorziati che rappresentino almeno un terzo dei millesimi complessivi;

B.5) constata che è presente il Consiglio Direttivo del Consorzio in persona dei signori:

Paolo Menegaldo, presente fisicamente nel luogo di convocazione dell'assemblea;

Antonio Prezioso, Luca Tomasini, Mauro Ferrante, Nicola Principato presenti mediante collegamento da remoto attraverso la piattaforma Microsoft Teams, come da convocazione al medesimo pervenuta (di cui infra);

B.6) constata che sono stati invitati a partecipare e sono quindi presenti altresì i signori:

- arch. Pietro Cantù per conto della WIP Architetti;
- avv. Riccardo Ludogoroff, avv. Vilma Aliberti e avv. Lodovico Cancarini mediante collegamento da remoto attraverso la piattaforma Microsoft Teams come da convocazione dell'assemblea ai medesimi pervenuta per conoscenza (di cui infra);
- dott. Guido Pezzana (da remoto) e dott. Alessandro Invernizzi (in presenza) appartenenti alla società di Consulenza e Gestione Odos Servizi srl per riferire in merito ad alcuni argomenti all'Odg;

B.7) constata che tutti i presenti si dichiarano sufficientemente informati sugli argomenti posti all'ordine del giorno e non si oppongono alla loro trattazione;

B.8) constata che sono presenti fisicamente nel luogo di convocazione dell'assemblea il presidente ing, Paolo Menegaldo e il segretario verbalizzante dottor Alessandro Invernizzi;

B.9) in ragione di quanto sopra, dichiara la presente assemblea validamente costituita ai sensi dello Statuto.

C) Pertanto il Presidente

dichiara

l'assemblea validamente costituita ai sensi di legge e di Statuto, e, quindi, idonea a deliberare sul sopra riportato

ORDINE DEL GIORNO.

PUNTO N° 1.a	Piazza N. Bobbio: presentazione del progetto di massima e determinazioni relative all'approvazione dello stesso con particolare riguardo a: <ul style="list-style-type: none"> a. Approvazione del progetto di massima e stanziamento fondi per l'esecuzione delle opere;
--------------	--

Sintesi della discussione: il Presidente, brevemente riassunto l'avanzamento del processo che ha già visto una prima espressione di parere positivo da parte del Consiglio Direttivo riunitosi in data 14 maggio 2021, cede la parola all'arch. Pietro Cantù di WIP Architetti il quale illustra il progetto di massima allegato al presente verbale sub. A, e specifica in particolare quanto segue:

- in relazione ai permessi e alle autorizzazioni, l'intervento richiede l'avvio di una pratica di edilizia privata, nel corso della quale è possibile che debba essere

acquisito il parere delle commissioni urbanistica e paesaggistica del Comune di San Donato;

- alla luce delle informazioni reperibili oggi presso il sito del Comune di San Donato in relazione alla possibilità di usufruire del bonus facciate, l'edificio di piazza N. Bobbio risulterebbe escluso dalle agevolazioni. Seguiranno approfondimenti.

Al termine della disamina tecnica, alle ore 15:23 il Condominio Residenze alla Pieve comunica di dover abbandonare la seduta per un'urgenza sopravvenuta e che pertanto non parteciperà al proseguo della discussione e alla conseguente votazione.

A seguito dell'abbandono del Condominio Residenza alla Pieve, il Presidente constata che risultano rappresentati 484,23 millesimi, e che pertanto il quorum deliberativo è di 243 millesimi. .

Si apre una ampia ed approfondita discussione al termine della quale il Presidente pone in votazione la presente delibera:

- Approvazione del progetto di massima – lotto 1 - come da documentazione allegata sub. A
- Approvazione dello stanziamento per il lotto 1 come da prospetto allegato sub. B, con le seguenti specifiche in merito alle necessarie risorse finanziarie:
 - o Euro 573.369,88 IVA inclusa relative al comparto di lavorazioni che interessano unicamente la piazza N. Bobbio da reperire quindi mediante l'utilizzo delle risorse della Gestione Spese Generali di cui al fondo per oneri pregressi e futuri;
 - o Euro 219.886,34 IVA inclusa relative al comparto di lavorazioni che interessano i parcheggi interrati da reperirsi quindi mediante l'utilizzo delle risorse della Gestione Parcheggi Coperti di cui al fondo per manutenzioni straordinarie parcheggi coperti;
- Relativamente al lotto 2 di lavorazioni, in quanto di minore urgenza, si rimanda ad una prossima Assemblea.

La delibera raccoglie le seguenti espressioni di voto:

CONSORZIATI	MM	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
1 Fondo AVIVA	114,56	114,56		
2 BMW SPA	56,24	Assente		
3 CONDOMINIO C 18	214,78	Assente		
4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19)	187,79	Assente		
5 ESSELUNGA	37,73			37,73
6 SNAM RETE GAS SPA	35,47			35,47
7 AXA REIM SGR	56,96	Assente		

8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI	271	271		
9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI	25,47	25,47		
	TOT	411,03	0	73,2

All'esito della votazione si constata che i millesimi favorevoli all'adozione della delibera risultano 411,03 su 484,23 e quindi risulta un numero di voti favorevole che rappresenta la maggioranza dei millesimi rappresentati. La delibera risulta pertanto approvata.

PUNTO N° 1.b	<p>Piazza N. Bobbio: presentazione del progetto di massima e determinazioni relative all'approvazione dello stesso con particolare riguardo a:</p> <p>b. Mandato al Presidente per la sottoposizione all'Ente Pubblico del progetto per l'ottenimento di un parere preventivo ed integrazione dello stesso con le eventuali modifiche richieste;</p>
--------------	--

Sintesi della discussione: Il Presidente cede la parola all'avv. Aliberti la quale, anche rispondendo ad un quesito formulato da UnipolSai, specifica il perimetro di quanto risulta utile ottenere da parte del Comune di San Donato.

Il Consorzio avanzerà una richiesta di integrazione del parere preventivo già formulato formalmente e per iscritto dal Dirigente dell'Area Tecnica Comunale relativamente alla conversione delle vasche ornamentali in area verde. L'integrazione richiesta riguarderà l'espressione di parere circa gli altri elementi progettuali.

Si apre una ampia ed approfondita discussione al termine della quale il Presidente pone in votazione la presente delibera:

- mandato al Presidente per la richiesta al Comune di San Donato Milanese di un parere preventivo per le opere non ancora ricomprese nel parere già rilasciato in data 29.11.2019, da ottenersi possibilmente entro la fine del prossimo mese di Luglio;
- Laddove dovessero pervenire richieste modificative da parte dell'Ente pubblico le quali non impattino per oltre il 5% del valore delle opere, mandato al Presidente per l'integrazione del progetto con informativa a tutti i sigg.ri Consorziati per le vie

brevi;

- Laddove le richieste risultassero profondamente modificative delle opere proposte (oltre il 5% dell'importo dei lavori), l'Assemblea conferisce sin da ora mandato al Presidente per la convocazione di una nuova Assemblea entro la quale valutare le varianti progettuali richieste e assumere specifiche determinazioni in proposito.

La delibera raccoglie le seguenti espressioni di voto:

CONSORZIATI	MM	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
1 Fondo AVIVA	114,56	114,56		
2 BMW SPA	56,24		Assente	
3 CONDOMINIO C 18	214,78		Assente	
4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19)	187,79		Assente	
5 ESSELUNGA	37,73	37,73		
6 SNAM RETE GAS SPA	35,47	35,47		
7 AXA REIM SGR	56,96		Assente	
8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI	271	271		
9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI	25,47	25,47		
	TOT	484,23	0	0

All'esito della votazione, si constata che i millesimi favorevoli all'adozione della delibera risultano la totalità di quelli rappresentati, la delibera risulta pertanto approvata.

PUNTO N° 1.c	<p>Piazza N. Bobbio: presentazione del progetto di massima e determinazioni relative all'approvazione dello stesso con particolare riguardo a:</p> <p>c. Affidamento dell'incarico per la stesura del progetto esecutivo e degli incarichi di Direttore de Lavori, Responsabile dei Lavori e Sicurezza;</p>
--------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente, introdotto brevemente l'argomento, cede la parola al Consorzio UnipolSai il quale suggerisce che la Direzione Lavori, come per le politiche interne al proprio gruppo, venga assegnata una volta esaurito l'intero iter approvativo del progetto. In proposito, il Consulente per la Gestione specifica che la delibera che si

intende proporre è da intendersi come un mandato già oggi al Presidente a procedere all'incarico solamente una volta ottenuti tutti i permessi necessari.

Il Presidente, al termine della discussione, pone in votazione la seguente delibera:

- Affidamento incarico di stesura del progetto esecutivo e, per le successive lavorazioni, di Direzione Lavori, Sicurezza e Responsabile Lavori alla WIP Architetti, come da valori già inclusi nel prospetto allegato sub. B.

La delibera raccoglie le seguenti espressioni di voto:

CONSORZIATI	MM	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
1 Fondo AVIVA	114,56	114,56		
2 BMW SPA	56,24	Assente		
3 CONDOMINIO C 18	214,78	Assente		
4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19)	187,79	Assente		
5 ESSELUNGA	37,73			37,73
6 SNAM RETE GAS SPA	35,47	35,47		
7 AXA REIM SGR	56,96	Assente		
8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI	271	271		
9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI	25,47	25,47		
	TOT	446,5	0	37,73

All'esito della votazione, si constata che i millesimi favorevoli all'adozione della delibera risultano 446,5 su 484,23 e quindi risulta un numero di voti favorevole che rappresenta la maggioranza dei millesimi rappresentati. La delibera risulta pertanto approvata.

PUNTO N° 1.d	<p>Piazza N. Bobbio: presentazione del progetto di massima e determinazioni relative all'approvazione dello stesso con particolare riguardo a:</p> <p style="padding-left: 40px;">d. Predisposizione del confronto concorrenziale per l'affidamento dei lavori.</p>
--------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente, introdotto brevemente l'argomento, cede la parola al Consorzio UnipolSai il quale suggerisce si proceda, ove non vi sia necessario

rispettare la scadenza del 31.12.2021 ai fini del possibile ottenimento della detrazione fiscale prevista dalla normativa fiscale in caso di rifacimento delle facciate, con le dovute cautele, valutando eventuali altri benefici fiscali ottenibili anche nel 2022.

Il Presidente e l'arch. Pietro Cantù, ringraziando del suggerimento, confermano si procederà in tal senso.

Il Presidente, al termine della discussione, pone in votazione la seguente delibera:

- Mandato al Consiglio Direttivo per l'avvio delle attività di confronto concorrenziale tra imprese per l'assegnazione dei lavori e della successiva individuazione della società appaltatrice secondo criteri di convenienza economica, avvalendosi del supporto dello Studio Ludogoroff per quanto riguarda le procedure amministrative;
- Operare quanto più possibile celermente al fine di usufruire della detrazione fiscale prevista dalla normativa fiscale in caso di rifacimento delle facciate, ove conseguibile, possibilmente tramite la modalità dello sconto in fattura da parte della ditta appaltatrice.

La delibera raccoglie le seguenti espressioni di voto:

CONSORZIATI	MM	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
1 Fondo AVIVA	114,56	114,56		
2 BMW SPA	56,24	Assente		
3 CONDOMINIO C 18	214,78	Assente		
4 CONDOMINIO RESIDENZE ALLA PIEVE (EX C 19)	187,79	Assente		
5 ESSELUNGA	37,73			37,73
6 SNAM RETE GAS SPA	35,47	35,47		
7 AXA REIM SGR	56,96	Assente		
8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI	271	271		
9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI	25,47	25,47		
	TOT	446,5	0	37,73

All'esito della votazione, si constata che i millesimi favorevoli all'adozione della delibera risultano 446,5 su 484,23 e quindi risulta un numero di voti favorevole che rappresenta la maggioranza dei millesimi rappresentati. La delibera risulta pertanto approvata.

PUNTO N° 2	Varie ed eventuali.
------------	---------------------

Sintesi della discussione: il Presidente informa i sigg.ri Consorziati come segue:

- A seguito delle comunicazioni ricevute dal Comune di San Donato Milanese, valutata e certificata la pericolosità delle essenze tramite perizie del dott. agr. Paolo Vezzali, si è proceduto nel mese di aprile 2021 all'abbattimento di tutte le piante presenti all'interno del Rondò delle Autostrade, con una spesa di circa 20.000 euro IVA inclusa;
- In merito agli obblighi di reimpianto, i quali avrebbero comportato ingenti investimenti, il Consiglio ha deliberato, sulla scorta delle indicazioni ricevute dai Legali dello Studio Ludogoroff, di procedere ad una impugnativa di fronte al Tribunale Amministrativo Regionale lombardo, basato sulla scarsa chiarezza del Regolamento Comunale sul tema dei ripiantumazione nei casi di abbattimenti per ragioni di sicurezza;
- il Comune ha inoltre sollecitato, nello scorso mese di maggio, un intervento per la rimozione di tutte le essenze infestanti (ailanti, robinie) presenti in alcuni lotti di terreno di proprietà consortile cui il Consorzio è tenuto in forza degli obblighi in proposito indicati nel già citato Regolamento del Verde;
- il Consorzio ha inoltre verificato con il dott. Vezzali l'intera fascia in affaccio sugli svincoli autostradali, dalla quale è emersa la presenza di nr 6 ulteriori essenze pericolose;
- il Consorzio sta quindi procedendo con l'abbattimento delle essenze infestanti e di quelle indicate come pericolose, con una spesa stimata in circa 13 – 18.000,00 euro oltre IVA. Relativamente al reimpianto di queste ultime, il Consiglio ha stabilito, in un'ultima riunione tenutasi poco prima dell'inizio dei lavori dell'Assemblea, di procedere ad una comunicazione al Comune nella quale si specificheranno le ragioni per le quali il Consorzio non ritiene, in analogia rispetto all'impugnativa di cui sopra, di dover provvedere.

L'Assemblea ringrazia e prende atto.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle 15:50 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente
Paolo Menegaldo
Firmato in originale

Il Segretario
Alessandro Invernizzi
Firmato in originale