

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

Verbale del 17 dicembre 2019

Oggi, 17 dicembre 2019, alle ore 10:10 in San Donato Milanese, presso i locali g.c. Unipol Assicurazioni S.p.A. 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) Informativa del Presidente ed eventuali determinazioni;
- 2) Approvazione bilancio previsionale anno 2020 e modalità di riparto;
- 3) Area bisarche: determinazioni circa l'affidamento dell'incarico di progettazione;
- 4) Gestione parcheggi interrati: determinazioni circa lo schema di convenzione;
- 5) Situazione crediti;
- 6) 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 14 novembre 2019 inviato dal Presidente a ciò facoltizzato con delibera del Consiglio Direttivo in data 12 novembre 2019 nei termini statutariamente previsti tramite posta elettronica certificata;

B.2) dà atto che l'assemblea in prima convocazione per il 16 dicembre 2019 è andata deserta;

B.3) constata che sono presenti i signori consorziati ovvero i rappresentati degli edifici in condominio consorziati:

CONSORZIATI	MM	PRESENTI	ASSENTI
1 BNP PARIBAS REIM SGR	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		PRESENTI	ASSENTI
		728,26	271,74

Le presenze dei partecipanti risultano anche dal foglio sottoscritto da tutti i consorziati ovvero dai rappresentati degli edifici in condominio consorziati presenti e allegato al presente verbale sub **All.A** per farne parte integrante;

B.4) constata che sono quindi presenti in assemblea, personalmente o per delega, tanti consorziati ovvero tanti rappresentati 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,
Nicola Principato,
Luca Tomasini.

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

- avv. Riccardo Ludogoroff, avv. Vilma Aliberti, avv. Lodovico Cancarini
- dott. Guido Pezzana e dott. Alessandro Invernizzi 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) 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	Informativa del Presidente ed eventuali determinazioni;
------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente informa del fatto che, dando seguito alla richiesta avanzata dal Consorzio, il Comune di San Donato ha fornito parere urbanistico positivo relativamente all'esecuzione delle attività di riqualificazione a verde delle attuali vasche ornamentali e di realizzazione degli spazi polifunzionali, come da lettera già a mani dei sigg.ri Consorziati.

Il Presidente specifica inoltre che la prima delle due opere, stante il degrado dell'area, risulta ormai non più procrastinabile.

La seconda, prosegue il Presidente, rappresenta un elemento utile ad una ottimizzazione delle spese per la gestione delle autorimesse e per la valorizzazione dei servizi prestati.

Si ritiene che si debba avviare, in via separata e parallela, la progettazione di entrambe le opere: si propone quindi all'Assemblea di procedere a due bandi di gara, con mandato al Presidente di conferire l'incarico al miglior offerente (da valutarsi sulla base del valore economico proposto e del curriculum professionale). Per gli incarichi si stimano i seguenti importi:

- Progettazione esecutiva area vasche e facciata edificio: euro 15.000,00 oltre IVA
- Progettazione di massima spazi polifunzionali: euro 10.000,00 oltre IVA.

Le spese sono già previste e ricomprese nel budget in approvazione al punto successivo e da ripartirsi a consuntivo secondo competenza (tabella D per la progettazione del ricondizionamento dell'area vasche, tabella E per la realizzazione degli spazi polifunzionali).

Si apre una ampia ed approfondita discussione, al termine della quale l'Assemblea approva all'unanimità, con l'astensione de Consorziato BNP Paribas per ragioni di policy interna che non consentono un'espressione di voto in assenza delle determinazioni di dettaglio, la proposta del Presidente.

PUNTO N° 2	Approvazione bilancio previsionale anno 2020 e modalità di riparto;
------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente Gestionale dott. Invernizzi il quale informa circa le stime di chiusura di esercizio 2019, contenute nell'allegato sub. A, con particolare riferimento ai costi per l'energia elettrica.

L'Assemblea prende atto.

Il Consulente procede quindi a fornire i chiarimenti richiesti relativamente al progetto previsionale 2020 redatto dal Consiglio Direttivo e contenuto nel dossier di presentazione già a mani dei sigg.ri Consorziati (allegato sub. B) evidenziando in particolare i seguenti elementi:

- continuità del progetto di budget per l'esercizio futuro rispetto a quanto previsto nelle ultime annualità;
- per gli interventi sul verde, si procederà ad avviare un ciclo di potature pluriennali;
- ripartizione delle spese derivanti dai parcheggi interrati secondo tabella E e ripartizione delle spese derivanti dai parcheggi di superficie secondo tabella F.

Si apre una ampia ed approfondita discussione, al termine della quale il Presidente sottopone all'Assemblea l'approvazione del bilancio previsionale anno 2020 come da allegato sub. A, con richiesta degli acconti in due rate così composte:

- la prima con data 31 gennaio 2020 per un importo pari al 40% del totale del bilancio previsionale;
- la seconda con data 31 luglio 2020 per la restante parte.

L'Assemblea così si esprime

CONSORZIATI	MM	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTI
1 BNP PARIBAS REIM SGR	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 SNAM RETE GAS SPA	35,47	x		
7 AXA REIM SGR	56,96			
8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI	271	x		
9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI	25,47	x		

TOTALE		FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTI
		728,26	0	0

La delibera risulta approvata.

PUNTO N° 3	Area bisarche: determinazioni circa l'affidamento dell'incarico di progettazione;
------------	---

Sintesi della discussione: il Presidente specifica che, analogamente a quanto già espresso relativamente alle opere riguardanti piazza Bobbio, il Consorzio ha richiesto al Comune un parere urbanistico preventivo circa la realizzazione dell'area di sosta delle bisarche, come da progetto noto all'Assemblea, ricevendo il riscontro già a mani dei sigg.ri Consorziati.

Il Presidente specifica quindi che risulta oggi necessario, come da determinazione unanime dell'ultimo Consiglio Direttivo, che il Consorzio si faccia parte attiva nella risoluzione della vicenda, avviando in primis la progettazione esecutiva dell'opera. Il Consorzio ha già avviato il dialogo con BMW Italia per disciplinare l'utilizzo, a titolo oneroso, dell'area suddetta e sono quindi state raccolte le offerte tra professionisti, come da quadro di confronto già a mani dei sigg.ri Consorziati, dalla quale l'offerta economicamente più conveniente risulta essere quella presentata dall'ing. Paolo Demichelis.

Si apre una ampia ed approfondita discussione all'interno della quale si registrano i seguenti pareri:

- il Consorziato Unipol richiede che, preventivamente all'affidamento dell'appalto, il Professionista espliciti se all'interno degli oneri professionali siano ricompresi eventuali costi derivanti dalle pratiche per la valutazione di impatto ambientale;
- il Consorziato BNP Paribas suggerisce che, analogamente a quanto già specificato per il tema dell'impatto ambientale, di valutare l'inclusione della progettazione del sistema di raccolta delle acque meteoriche e del sistema per il loro trattamento;
- il Consorziato BMW specifica che la propria adesione al progetto è condizionata ad una conferma della possibilità di utilizzo dei parcheggi interrati nelle stesse forme attuali, di cui si tratterà al punto successivo.

Il Presidente pone quindi in votazione la seguente delibera: assegnazione dell'attività di

verifica preliminare e di progettazione esecutiva all'ing. Paolo Demichelis per un totale di euro 8.800,00 oltre IVA di legge, previo ottenimento dei chiarimenti riportati in narrativa.

L'Assemblea così si esprime:

CONSORZIATI	MM	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTI
1 BNP PARIBAS REIM SGR	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 SNAM RETE GAS SPA	35,47	x		
7 AXA REIM SGR	56,96			
8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI	271	x		
9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI	25,47	x		
TOTALE		613,7	0	114,56

La delibera risulta approvata.

PUNTO N° 4	Gestione parcheggi interrati: determinazioni circa lo schema di convenzione
------------	---

Sintesi della discussione: in relazione al tema in oggetto, il Presidente, richiamati i pregressi, specifica che si ritiene necessario che il Consorzio si faccia parte attiva e proponga al Comune lo schema di convenzione già a mani dei sigg.ri Consorziati, nel quale:

- vengono riordinate le previsioni in maniera coerente ed omogenea tra le due autorimesse (oggi le convenzioni attuative relative hanno previsioni differenti);
- si stabiliscano i parametri di utilizzo e tariffari secondo le reali necessità del comparto.

Si apre una ampia ed approfondita discussione, all'interno della quale vengono raccolte le seguenti espressioni di parere:

- il Consorzio BMW Italia chiede che gli orari di apertura dei parcheggi possano essere flessibili, in ampliamento, in relazione ad eventuali necessità dei Consorziati;

- il Consorziato Unipol suggerisce che nello schema venga introdotta la previsione che le determinazioni circa tariffe e ponderazione tra soste brevi ed abbonamenti spettino unicamente al Consorzio, in ragione dell'origine urbanistica dei parcheggi, escludendo quindi dal testo la definizione puntuale di tali aspetti;

- lo Studio Ludogoroff ricorda che era stato conferito incarico per la redazione del bando di gara per la ricerca di un soggetto gestore; al riguardo, evidenzia che per procedere alla predisposizione del bando occorre definire il contenuto delle convenzioni, in quanto tali atti incidono sulla formulazione del bando stesso.

In merito a tale ultima osservazione, l'Assemblea, condivisa tale necessità, stante l'attuale indeterminatezza del perimetro regolamentare sottostante, stabilisce di revocare le delibere Assembleari del 4 aprile 2019 (art. 3 dell'ordine del giorno) e del Consiglio Direttivo del 13 giugno 2019 tramite le quali veniva incaricato lo Studio Ludogoroff per la predisposizione del bando di gara finalizzato alla ricerca di un futuro soggetto gestore, in attesa della auspicata modifica del regime convenzionale.

L'Assemblea chiede inoltre al Presidente di valutare la possibile partecipazione dell'Amministrazione Comunale relativamente al tema in argomento ad una prossima Assemblea consortile.

Al termine della discussione, il Presidente pone quindi in votazione le seguenti delibere:

- approvazione della bozza di schema di convenzione allegato sub. C, emendato come suggerito in narrativa dai Consorziati intervenuti all'interno della discussione, e avvio di una negoziazione con il Comune relativamente a tale proposta, con richiesta di partecipazione dell'Ente ai lavori di una prossima Assemblea relativamente all'argomento;
- revoca delle determinazioni dell'Assemblea del 4 aprile 2019 e del Consiglio Direttivo del 13 giugno 2019 relativamente alla predisposizione del bando per l'affidamento della gestione dei parcheggi interrati.

L'Assemblea così si esprime:

CONSORZIATI	MM	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTI
1 BNP PARIBAS REIM SGR	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 SNAM RETE GAS SPA	35,47	x		
7 AXA REIM SGR	56,96			

8 UNIPOLSAI ASSICURAZIONI	271	x		
9 UNIPOLSAI INVESTIMENTI	25,47	x		

TOTALE		FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTI
		540,47	0	187,79

La delibera risulta approvata.

PUNTO N° 5	Situazione crediti;
------------	---------------------

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola al Consulente per la Gestione il quale descrive la situazione dei crediti, come da allegato sub. D.

Si apre una ampia ed approfondita discussione, al termine della quale l'Assemblea invita il Presidente, il quale accetta, a tenere monitorata la situazione dei pagamenti e di avviare dopo il 15 gennaio p.v. le procedure di recupero per le posizioni eventualmente ancora aperte a quella data.

In merito alla posizione di Inso, il Presidente specifica che è stata fissata un'apposita udienza per il 18 dicembre 2019 nella quale verrà esaminata la posizione creditoria consortile e la conseguente richiesta di ammissione al passivo.

L'Assemblea prende atto.

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

Sintesi della discussione: il Presidente cede la parola ai Professionisti dello Studio Ludogoroff i quali relazionano l'Assemblea relativamente all'avanzamento delle cause avverse al Consorzio riguardanti le impugnative delle delibere assembleari e l'istanza presentata al TAR riguardante la sosta a pagamento presso i parcheggi di superficie, entrambe promosse dai Condomini del Condominio C18.

I Professionisti specificano inoltre che si stanno avviando, come da mandato ricevuto, le procedure per l'apertura della pratica di mediazione per la voltura della mera intestazione formale delle autorimesse interrate da Asio (formalmente attuale intestatario) al Consorzio

Quartiere Affari.

L'Assemblea ringrazia e prende atto.

Null'altro essendovi da discutere e da deliberare, alle 11:50 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente

Paolo Menegaldo

Firmato in originale

Il Segretario

Alessandro Invernizzi

Firmato in originale