



All'.ne del Prefetto di Milano  
dott. Claudio Sgaraglia  
E p.c  
agli amministratori dei condomini di  
Via dei Pini 4, 6 e 7, via Roma,  
via Mascagni 16/22, Via Coppi 1  
a La Fenice

**OGGETTO: VERBALE TAVOLO DI LAVORO BONUS 110% DITTA LA FENICE**

**Riunione del 30 luglio 2024 alle ore 18 presso la sala giunta del Comune di Pieve Emanuele**

**Presenti:**

**Sindaco di Pieve Emanuele Costanzo Pierluigi**

**Assessore Urbanistica Comune di Pieve Emanuele Rogliani Eugenio**

**Ing. Sbraccia e geometra Bison per ditta La Fenice**

**Andrea Miotti amministratore condominio Pini 4**

**Ignazio Concas amministratore condominio Pini 6 e 7 (in video conferenza)**

**Aldo Saggese amministratore condominio Mascagni 16/22**

**Assente giustificata Dott.ssa Carone amministratrice Coppi 1 in quanto per errore materiale ha ricevuto in ritardo la convocazione.**

Introduce la riunione il Sindaco Costanzo spiegando a tutti i presenti gli obiettivi del tavolo voluto dal Prefetto di Milano Dott. Sgaraglia su richiesta del Sindaco medesimo. Chiede a tutti i partecipanti di considerare questo tavolo permanente sino a conclusione dei lavori bonus 110%.

Obiettivo del tavolo è mettere in relazione i diversi soggetti coinvolti e trovare soluzione immediata a diversi problemi afferenti anche all'ordine pubblico, tra cui la chiusura prolungata delle autorimesse e connessa emergenza parcheggi nella via dei Pini e la gestione dei rifiuti, sempre nella stessa via . Inoltre il Tavolo si propone di raccogliere e monitorare i vari cronoprogrammi dei lavori presentati dalla ditta La Fenice e verificarne man mano lo stato di avanzamento.

Il Sindaco di Pieve Emanuele presiederà il tavolo e verbalizzerà tutti gli incontri relazionando al sig. Prefetto di Milano in merito ai risultati.



#### **PUNTO 1 - CHIUSURA AUTORIMESSE**

Si prende atto che l'autorimessa del civico 6 è aperta.

Per quanto riguarda il civico 7, la società La Fenice si impegna a rendere agibile le zone ora inutilizzabili e consentire la riapertura dei parcheggi entro fine agosto.

L'amministratore condominiale, dott. Concas, ha già provveduto a richiedere tutte le autorizzazioni del caso ed è in attesa della messa in sicurezza da parte della società La Fenice per essere poi libero di riaprire.

Si apprende che è in atto un contenzioso tra la società La Fenice e la precedente ditta esecutrice dei lavori subappaltatrice e che, nell'ambito di tale contenzioso, il Tribunale di Roma - territorialmente competente - nominerà un CTU che dovrà effettuare un sopralluogo presso l'autorimessa e redigere apposita relazione. La sistemazione definitiva dell'autorimessa, quindi, potrà essere effettuata solo in seguito allo svolgimento di tale sopralluogo, in quanto non è possibile, al momento, modificare lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda il civico 4 di Via dei Pini, si prende atto della relazione del direttore lavori che dichiara che i lavori non sono stati realizzati correttamente. Si apprende, poi, che permangono molti problemi all'interno dell'autorimessa.

A fronte della relazione del direttore lavori, l'assemblea condominiale ha deliberato di non accettare la consegna lavori. Pertanto, in questo momento, non è possibile nemmeno un intervento di messa in sicurezza - come invece potrà avvenire presso il civico 7. Anche in questo caso si è in attesa che il CTU nominato dal Tribunale svolga il sopralluogo e rediga la relazione da depositare agli atti del contenzioso. La società La Fenice si rende disponibile ad una messa in sicurezza dell'autorimessa, come farà per il civico 7, ma rende noto che sarà necessario che l'assemblea condominiale del civico 4 deliberi in merito. A tal fine, l'amministratore condominiale, dott. Miotti, si è impegnato a convocare un'assemblea condominiale per il mese di settembre così da verificare la disponibilità dei condomini ad accettare la proposta avanzata da La Fenice.

#### **PUNTO 2 - GESTIONE RIFIUTI**

Il Sindaco sollecita un ritorno alla normalità della situazione. Va ripristinata l'organizzazione ante inizio lavori che prevedeva la gestione interna dei rifiuti in aree condominiali con esposizione esterna solo nei giorni previsti.

A settembre verrà organizzato un incontro ad hoc anche con la presenza dell'ufficio ecologia per verificare l'organizzazione del servizio comunale di ritiro e valutare se necessario un intervento maggiore con passaggi più frequenti o ad orari diversi o strutturato diversamente.

In questo periodo si chiede di prestare particolare attenzione alle attività di sanificazione e derattizzazione, soprattutto nelle aree cantiere.

Quanto ai condomini di Via dei Pini 6 e 7, l'amministratore Concas fa presente che il civico 6 e 7 sono già tornati alla gestione interna dei rifiuti e viene effettuata regolare derattizzazione. Permane tuttavia il problema relativo ai cassoni di cantiere che andrebbero puliti, presidiati e sistemati meglio perché ad oggi sono diventati



discarica libera per tutti i cittadini con materiali al suo interno che non riguardano il cantiere. Inoltre in questo periodo il problema si acuisce in quanto il cantiere viaggia a regime molto ridotto e quindi non vi è presidio. A tale proposito la società La Fenice si impegna a ripulire e sistemare da subito i cassoni e con la ripartenza a regime dei cantieri assicura dovrebbe esserci anche più presidio.

Quanto al condominio di Via dei Pini 4, l'amministratore rappresenta che la completa chiusura dell'autorimessa, dove sono presenti anche i locali rifiuti condominiali, preclude una gestione interna dei rifiuti con successiva esposizione nei giorni previsti. I rifiuti sono quindi stoccati nelle discese che portano alla autorimessa ed è prevista una divisione ordinata per tipologia di rifiuto, ma anche in questo caso spesso non vengono rispettate le regole che disciplinano l'esposizione. Con la riapertura delle autorimesse si potrà pensare ad un ritorno alla gestione interna dei rifiuti che in questo momento è impraticabile.

### **PUNTO 3 - STATO AVANZAMENTO LAVORI E CRONOPROGRAMMA**

**Condominio Pini 4-6-7 e Via Roma** Attualmente tutti i cantieri interessati stanno viaggiando ad un ritmo molto ridotto, causando ritardi nei cronoprogrammi presentati e nelle lavorazioni previste. La ditta La Fenice addebita il ritardo ad una mancata liquidazione dei crediti da parte dell'istituto bancario coinvolto, crediti che dovevano essere liquidati entro inizio giugno e che in realtà sono stati liquidati parzialmente un paio di giorni fa e che dovrebbero essere liquidati totalmente in questi giorni. Pertanto la ditta La Fenice si impegna a riprendere i lavori immediatamente anche nel mese di agosto, appena ricevuto quanto economicamente atteso. La ditta La Fenice si impegna a consegnare al tavolo tutti i cronoprogrammi in maniera che si possa monitorarne l'andamento. La ditta La Fenice si impegna a portare a termine tutti i lavori previsti negli stabili interessati. La ditta La Fenice si impegna ad accollarsi il 30-35% derivante dalla differenza del superbonus, per effetto del termine successivo al 31/12, come da modifica della normativa sul superbonus, senza quindi oneri a carico dei condomini.

**Condominio Mascagni 16/22** Si prende atto che in questo condominio sono stati iniziati i lavori e poi interrotti a fronte del contenzioso tra la ditta La Fenice e la precedente ditta appaltatrice causando diversi danni soprattutto alla parte esterna dell'immobile. In seguito la ditta La Fenice ha manifestato la volontà di riprendere e completare i lavori ma, come riferisce l'amministratore di condominio, non è mai stato siglato l'addendum al contratto, la cui sottoscrizione è ritenuta imprescindibile. La situazione si è pertanto arenata. Le parti sono in contatto tramite i rispettivi legali, ma le interlocuzioni non hanno sortito alcun effetto. Dopo ampia discussione, la ditta La Fenice e l'amministratore di condominio convengono di aggiornarsi ad un incontro in presenza, riservato alle parti, fissato per la data del 5 agosto 2024 e funzionale ad approfondire le problematiche ed eventualmente a raccogliere la documentazione necessaria a valutare una ripresa delle relazioni, oltre che dei lavori. La ditta La Fenice si impegna a consegnare al tavolo tutti i cronoprogrammi in maniera che si possa monitorarne l'andamento.

**Condominio Coppi 1** Purtroppo, a causa di problemi riscontrati nell'invio della convocazione, l'amministratrice del condominio non può essere presente ma sarà presente ai prossimi incontri. Si prende atto che anche in questo condominio sono stati iniziati i lavori e poi interrotti a fronte del contenzioso tra la ditta La Fenice e la precedente ditta appaltatrice causando diversi danni soprattutto alla parte esterna



dell'immobile. Sono seguite interlocuzioni varie tra la ditta La Fenice e l'amministratrice di condominio che non hanno portato alla ripresa dei lavori. La ditta La Fenice riferisce che il condominio ha richiesto una CTU al tribunale di Milano, primo sopralluogo già effettuato settimana scorsa. La richiesta del CTU e il sopralluogo non precludono però che la ditta La Fenice e il condominio possano comunque riprendere i rapporti ed eventualmente i lavori, la ditta La Fenice esprime la sua disponibilità a mettersi ad un tavolo per concordare un nuovo piano di lavoro, fa presente però che a differenza degli altri condomini coinvolti non è stato fatto nessun SAL.

La riunione si conclude alle ore 19.30, il tavolo si aggiorna ai primi di settembre per valutare i cronoprogrammi e lo stato di avanzamento dei lavori.

Il Sindaco  
*Pierluigi Costanzo*