

## ATTO DI TRANSAZIONE

*il giorno del mese di dell'anno 2021 in Milano*

TRA

il **CONSORZIO QUARTIERE AFFARI**, con sede in ..... nella persona di .....

d'ora innanzi anche il Consorzio

e

**SPORTLIFECITY Srl**, con sede in San Donato Milanese, via Emilia n. 22, capitale sociale Euro 10.000 (diecimila) interamente versato, numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano e codice fiscale 09911330968, REA MI-2121186, pec [sportlifecity@legalmail.it](mailto:sportlifecity@legalmail.it), nella persona del suo Amministratore delegato e legale rappresentante Luigi Danilo Ferrari, nato a Milano il giorno 11 novembre 1956, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in forza del vigente statuto (in seguito anche "SLC")

insieme denominate anche **Parti**,

### PREMESSO CHE

**a)** SNAM S.p.a. e il Comune di San Donato Milanese stipulavano una convenzione di lottizzazione per atto Notaio Domenico Avondola di Milano, rep. 42334, racc. 3696, sottoscritta in data 4 novembre 1993 (la Convenzione Quartiere Affari), con la quale, tra l'altro, venivano individuati le aree e gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria necessari ad attrezzare il "Comparto 8" dell'allora vigente P.R.G.C. denominato "Quartiere Affari";

**b)** al fine di reperire le necessarie superfici da destinare ad opere di urbanizzazione, l'art. 3.2 della predetta Convenzione Quartiere Affari prevedeva l'asservimento all'interno della zona di interesse sovracomunale nel vicino comparto denominato "San

Francesco” di una superficie di 45.149 mq., così come stabilito nella relativa convenzione attuativa del piano di lottizzazione cd. San Francesco;

c) ai sensi dell’art. 6.2.5 della medesima Convenzione Quartiere Affari, la SNAM S.p.a. si era altresì impegnata a sistemare a verde pubblico e spazi pedonali attrezzati le aree individuate nel comparto San Francesco a servizio del Comparto 8;

d) la SNAM S.p.a. e i suoi successivi aventi causa non davano corso alla realizzazione degli interventi pubblici programmati sulle aree del Comparto San Francesco a servizio del Comparto 8 e il relativo uso pubblico non è mai stato attivato;

e) con atto del 20 maggio 1999 veniva costituito il Consorzio Quartiere Affari con il compito di “provvedere alla manutenzione e gestione degli spazi, delle opere di urbanizzazione, nonché degli impianti asserviti all’uso pubblico, quali descritti agli art. 3, 5.a e 6 della convenzione di lottizzazione”, nonché più in generale di “assumere ogni attività ed iniziativa per il miglior godimento comune dei beni gestiti e per tutelare gli interessi comuni sia nei confronti dei consorziati stessi che dei terzi”(art.3, lett. J dell’Atto Costitutivo del suddetto Consorzio);

f) il Consorzio Quartiere Affari, con atto del 20 maggio 1999, acquisiva in proprietà le aree asservite all’uso pubblico perpetuo relative al comparto Quartiere Affari, con esclusione della superficie di mq. 45.146 ricadente nel Comparto San Francesco;

g) il Consorzio Quartiere Affari e i proprietari consorziati, in forza degli atti sopra citati, hanno titolo giuridico per reclamare l’attuazione degli impegni urbanizzativi assunti da SNAM S.p.a. e/o aventi causa sull’area del Comparto San Francesco, con conseguente fruizione delle superfici di mq. 45.149 ricadenti nel Comparto stesso debitamente attrezzate;

h) in forza di acquisizione dell’Area interessata dal Piano di Lottizzazione San Francesco (avvenuta giusta atto Notaio Cesare Chiodi del 28 giugno 2001, rep. n.

88424, racc. 16414) alla SNAM S.p.a. è subentrata a tutti gli effetti la ASIO S.r.l., con sede legale in Siena, via Massetana Romana n. 2, C.F. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Siena n. 13232740152;

j) la convenzione attuativa del Piano di Lottizzazione (PL) San Francesco ha confermato l'obbligo per il soggetto attuatore (ASIO) – già disciplinato in altra convenzione di lottizzazione per l'attuazione del "Quartiere Affari" – di asservire a standard di uso pubblico una superficie di 45.149 mq. a completamento del Piano di Lottizzazione Quartiere Affari;

i) nonostante le opere di urbanizzazione eseguite e i contributi concessori versati da ASIO nessuna delle opere private previste dal PL San Francesco e dalla correlata convenzione urbanistica venivano realizzate dal soggetto attuatore, per cui i relativi termini di validità sono definitivamente decorsi come riconosciuto dal Comune di San Donato Milanese con nota del 7 luglio 2009 prot. n. 193232;

l) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 30 ottobre 2011, (e successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 14 marzo 2014 di correzione degli errori materiali e rettifiche cartografiche), il Comune di San Donato Milanese ha approvato il nuovo Piano di Governo del Territorio (nuovo PGT) classificando l'Area del comparto San Francesco come "Ambito di Trasformazione Strategico e Sovralocale – ATSS – San Francesco" per la finalità – dichiarata nella relativa Scheda del Documento di Piano del PGT – di conseguire "l'insediamento di funzioni di natura sovralocale [...] in grado di distinguersi nel paesaggio sud milanese e costituire un luogo di eccellenza alla scala metropolitana";

m) in forza di contratto preliminare di compravendita dell'Area oggetto del Piano di Lottizzazione San Francesco stipulato tra ASIO S.r.l. e SPORTLIFECITY S.r.l. quest'ultima in data 1 giugno 2017 con istanza prot. n. 22278 (successivamente integralmente superata dalla documentazione consegnata in data 10/01/2020 di cui al P.G. n. 706-707-709-711-713 ed in data 21/01/2020 di cui al P.G. n. 2156) ha presentato, ai sensi degli artt. 91 e 12, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., una proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) finalizzata alla realizzazione di un

complesso multifunzionale sportivo, per la formazione e l'intrattenimento denominato "Sportlifecity" in attuazione delle previsioni contenute nel PGT vigente relativamente all'ambito di trasformazione denominato "ATSS San Francesco", confermando le destinazioni d'uso previste dal PII ai contenuti del PGT, rendendolo, di fatto, conforme allo strumento urbanistico vigente;

**n** nell'attualità, gli impegni a suo tempo assunti e sottoscritti da SNAM S.p.a. sono passati in capo alla sua avente causa Asio Srl. e, solo successivamente alla sottoscrizione della convenzione di urbanizzazione definitiva di attuazione del PII denominato "ATSS San Francesco" tra SLC e il Comune di San Donato Milanese (convenzione già approvata in bozza, allegata agli atti del precitato PII, e soggetta ad eventuali integrazioni), passeranno in capo ai suoi successivi aventi causa, in particolare a SPORTLIFECITY S.r.l.

o) di recente il CQA ha appreso che la Giunta Comunale di San Donato Milanese, con atto del 4 marzo 2021, ha adottato, sul medesimo Comparto, un Programma Integrato di Intervento relativo all'Ambito AT-SS San Francesco, proposto dalla Società SPORTLIFECITY, per la realizzazione di un complesso multifunzionale, sportivo e di intrattenimento.

p) CQA, esaminati gli elaborati del Programma Integrato di Intervento, ha eccepito e rilevato che il citato obbligo di asservimento di cui al punto 3.2 della Convenzione Quartiere affari, anche se richiamato nelle premesse, non viene correttamente assolto in termini di quantità e qualità delle aree effettivamente asservite.

In particolare, CQA ha rilevato la complessiva difficoltà -se non impossibilità- di consentire la fruizione delle aree, solo asseritamente asservite, da parte degli insediamenti, abitativi e commerciali, del Comparto Quartiere Affari. Ciò in ragione della loro conformazione, ubicazione e destinazione progettuale.

q) CQA, consapevole che questa circostanza determina una puntuale violazione delle pattuizioni a suo tempo stipulate nonché un danno rilevante nei confronti del Consorzio Quartiere Affari e dei suoi Consorziati, ha presentato, nei termini di legge, con prot. 12690 del 08/04/2021 e prot. 13062 del 12/04/2021, formali osservazioni, chiedendo al Comune di San Donato Milanese di non approvare il Programma Integrato di Intervento nella sua attuale configurazione e di garantire in ogni caso il puntuale rispetto dell'obbligo a suo tempo convenuto e sottoscritto con la Convenzione Quartiere Affari.

r) All'esito di istruttoria tecnica (che ha evidenziato come 1. *“La superficie totale di aree per standard previste dalla scheda d'ambito del DDP del PGT ammonta a 108.100 mq oltre i 45.000 mq dello standard pregresso per un totale di 153.100 mq. Al punto 3.2 della convenzione del 1993 si parla genericamente di verde di quartiere, che facendo riferimento alla originaria definizione di legge (DM 1444/68), comprende gli spazi verdi attrezzati per il gioco e lo sport comprensivi quindi di viali di accesso, aree pavimentate/attrezzate e, a titolo esemplificativo, eventuali aree con specchi d'acqua. Il progetto prevede la realizzazione, tra aree in cessione ed asservite, di 51.826 mq di verde e 57.059 mq di parcheggi e verde di pertinenza (come da art. 5 della bozza di convenzione approvata) per un totale di 108.885 mq, valore che risulta superiore a quello richiesto dalla scheda d'ambito del DDP del PGT. La superficie da asservire per l'assolvimento dello standard pregresso, come individuata nella tavola 24 e come riportato dall'art. 5 della bozza di convenzione, ammonta a 45.780 mq, valore superiore a quello richiesto dalla scheda d'ambito del DDP del PGT. Il progetto prevede la localizzazione delle aree per l'assolvimento dello standard pregresso nell'area più accessibile del comparto dall'esterno, e cioè l'area centrale vicino al sottopasso della ferrovia. Tutto il sistema delle aree verdi è pensato per essere interconnesso e fruibile. Tutto ciò in coerenza con la prescrizione di scheda d'ambito del DDP di concepire il piano come un unico comparto”*. 2. Si considera *“assolto l'obbligo di cui alla convenzione stipulata con il CQA”*) La Giunta di San Donato Milanese ha, respinto le osservazioni proposte dal CQA e, con deliberazione DGC n.

81 del 1° luglio 2021, ha approvato il Programma Integrato di Intervento così come proposto da SPORTLIFECITY.

s) A fronte di ciò, il Consorzio Quartiere Affari al fine di tutelare i diritti e gli interessi propri e dei suoi Associati ha interesse a impugnare dinnanzi al TAR Lombardia la sopra citata deliberazione e il Programma Integrato di Intervento.

t) SLC, senza nulla riconoscere in merito alla asserita fondatezza delle osservazioni proposte dal CQA con prot. 12690 del 08/04/2021 e prot. 13062 del 12/04/2021 avverso la sopra citata DGC di adozione del PII relativo all'ambito di trasformazione denominato "ATSS San Francesco" del 4 marzo 2021 e la successiva DGC n. 81 del 1° luglio 2021 di approvazione del precitato PII, ed al solo scopo bonario di prevenire la proposizione di ogni e qualsiasi azione e/o impugnazione dinnanzi al TAR Lombardia avverso le precitate DGC da parte del CQA ed il conseguente verificarsi di gravi danni per la società medesima, si dichiara disponibile a eseguire, a proprie cure e spese, una serie opere di urbanizzazione/riqualificazione all'interno del Comprensorio Quartiere Affari o, in alternativa, alla loro monetizzazione attraverso il versamento a CQA del loro corrispondente valore economico, secondo le modalità, i tempi e le condizioni che verranno di seguito indicate e concordate tra le parti;

u) SLC, in forza dell'art. 5.4 della bozza approvata di convenzione urbanistica tra il Comune di San Donato Milanese e la società medesima allegata al PII relativo all'ambito di trasformazione denominato "ATSS San Francesco", con la stipula della convenzione definitiva si obbligherà a costituire servitù gratuita di uso pubblico perpetua sulle aree della superficie complessiva di circa 45.780 mq facendosi carico perpetuamente, in luogo del CQA, dei relativi oneri di manutenzione;

v) CQA con la sottoscrizione del presente accordo si dichiara disponibile a rinunciare alla proposizione di ogni e qualsiasi azione e/o impugnazione avverso le sopra citate DGC ed il PII

w In questo quadro, si è manifestata l'opportunità di risolvere il contenzioso di cui sopra, dichiarandosi SPRTLIFECITY disponibile a soddisfare le pretese di CQA

attraverso la realizzazione, a sua cura e spese, di interventi compensativi di urbanizzazione all'interno del comprensorio Quartiere Affari, secondo un progetto concordato ed entro tempi prefissati o, in alternativa, attraverso la loro corrispondente monetizzazione.

x A tal fine è stato predisposto e condiviso tra le Parti un progetto, con relativo computo metrico, avente a oggetto interventi di riqualificazione urbanistica da realizzarsi all'interno del Comprensorio Quartiere Affari.

y CQA è disposto a riconoscere che, ad avvenuta e regolare esecuzione degli interventi oggetto del progetto condiviso o, in alternativa, alla loro monetizzazione da parte di SPORTLIFECITY, quest'ultima avrà totalmente e integralmente adempiuto agli obblighi, oneri e interventi previsti dagli artt. 3.2 e 6.2.5 della Convenzione Quartiere Affari.

Tutto ciò premesso e considerato le Parti come sopra rappresentate e domiciliate

**convengono e stipulano quanto segue**

- 1.** Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo;
- 2.** CQA con la sottoscrizione del presente accordo rinuncia alla proposizione di ogni e qualsiasi azione giudiziale e/o impugnazione dinnanzi al TAR Lombardia per l'annullamento delle DGC di adozione del PII relativo all'ambito di trasformazione denominato "ATSS San Francesco" del 4 marzo 2021 e la successiva DGC n. 81 del 1° luglio 2021 di approvazione del precitato PII;
- 3.** –SPORTLIFECITY, a fronte della predetta rinuncia all'azione e/o impugnazione da parte del CQA, si impegna a realizzare, all'interno del Comprensorio Quartiere Affari, le opere descritte nel progetto con computo metrico, quale allegato A alla presente scrittura per farne parte integrante. o, in alternativa, provvederà alla loro monetizzazione mediante il pagamento a CQA della somma corrispondente al loro

valore economico, concordata tra le parti in complessivi Euro 600.00 (seicentomila), secondo le modalità descritte nel successivo punto n. 4, unicamente a condizione che venga sottoscritta tra SLC ed il Comune di San Donato Milanese la convenzione urbanistica di attuazione del PII relativo all'ambito di trasformazione denominato "ATSS San Francesco" e che non venga proposta alcuna azione giudiziale e/o impugnazione dinnanzi al TAR Lombardia per l'annullamento delle DGC di adozione del PII relativo all'ambito di trasformazione denominato "ATSS San Francesco" del 4 marzo 2021 e la successiva DGC n. 81 del 1° luglio 2021 di approvazione del precitato PII anche da parte di uno o più consorziati singolarmente, siano essi persone giuridiche, enti, o anche persone fisiche residenti nel Comparto Quartiere Affari.

4. Successivamente alla firma della convenzione urbanistica di attuazione del PII relativo all'ambito di trasformazione denominato "ATSS San Francesco" tra SLC e il Comune di San Donato Milanese, ed entro 30 giorni dalla predetta sottoscrizione, SLC comunicherà a CQA a mezzo pec la propria intenzione di procedere alla esecuzione a proprie cure e spese delle opere descritte nell'allegato A al presente accordo o, in alternativa, se procedere alla relativa monetizzazione a favore di CQA. Nel caso SLC optasse per la realizzazione, a proprie cure e spese, delle opere descritte nell'allegato A provvederà a rilasciare, entro 60 giorni dalla firma della convenzione con il Comune, idonea fidejussione corrispondente al valore delle opere da realizzare, concordato tra le parti in Euro 600.000 (seicentomila) a garanzia dell'esecuzione delle medesime. Nel caso SLC optasse per la monetizzazione a favore di CQA delle opere descritte nell'allegato A, SLC provvederà a versare, entro 60 giorni dalla firma della convenzione con il Comune di San Donato Milanese, a favore di CQA il 50% dell'importo complessivo delle opere da realizzare, concordato tra le parti in Euro 300.000 (trecentomila) e indicato nell'allegato A, mentre il restante 50% dell'importo, pari a Euro 300.000 (trecentomila) verrà versato da SLC a fine lavori, garantendo il pagamento di quest'ultimo importo mediante il rilascio a favore di CQA di idonea fidejussione. Con la stipula della convenzione di urbanizzazione definitiva tra il Comune di San Donato Milanese e SLC quest'ultima si obbligherà altresì a costituire servitù gratuita di uso pubblico perpetua sulle aree della superficie complessiva di circa



45.780 mq di cui allo standard pregresso facendosi carico perpetuamente, in luogo del CQA, dei relativi oneri di manutenzione, come previsto dall'art. 5.4 della bozza di convenzione urbanistica tra SLC e il Comune di San Donato Milanese, approvata e allegata agli atti del PII;

5. - Il Consorzio Quartiere Affari riconosce la congruità dell'intervento di cui al precedente -punto n. 3, dando sin d'ora espressamente atto che la puntuale e integrale attuazione dello stesso, secondo il progetto qui allegato e nei termini fissati al precedente punto n. 4 , costituirà definitiva tacitazione di ogni e qualsiasi pretesa, diretta e/o indiretta, comunque connessa e/o collegata alla Convenzione Quartiere Affari, artt. 3.2 e 6.2.5, nei confronti della Asio S.r.l., dei suoi aventi causa e, in particolare, nei confronti di SPORTLIFECITY S.r.l.

6. Le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che il presente accordo è sottoposto alle seguenti condizioni sospensive:

a. alla firma della convenzione urbanistica di attuazione del PII relativo all'ambito di trasformazione denominato "ATSS San Francesco" tra SLC ed il Comune di San Donato Milanese e

b. che non venga proposta alcuna azione giudiziale e/o impugnazione dinnanzi al TAR Lombardia per l'annullamento delle DGC di adozione del PII relativo all'ambito di trasformazione denominato "ATSS San Francesco" del 4 marzo 2021 e la successiva DGC n. 81 del 1° luglio 2021 di approvazione del precitato PII anche da di uno o più consorziati singolarmente, siano essi persone giuridiche, enti, o anche persone fisiche residenti nel Comparto Quartiere Affari.

Il mancato avveramento anche di una soltanto delle predette condizioni risolutive farà decadere il presente accordo che non produrrà alcun effetto e si intenderà risolto di diritto

7. - Nel caso di cessione totale o parziale a terzi delle aree del Programma Integrato di Intervento di cui sopra, SPORTLIFECITY si obbliga a far assumere a detti terzi e loro eventuali aventi causa gli impegni assunti con il presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto.

8. Le parti convengono che copia del presente accordo verrà trasmesso in copia, per opportuna conoscenza, al Comune di San Donato Milanese.

Consorzio Quartiere Affari

SPORTLIFECITY S.r.l.

Allegato A: Progetto con computo metrico