

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 ... nella persona di ...

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)** 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 ai suoi successivi aventi causa della medesima e, oggi in particolare, a ...SPORTLIFECITY S.r.l.

L’originario Piano di Lottizzazione, tuttavia, non è mai stato attuato e di recente si è 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.

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.

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, 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.

La Giunta di San Donato Milanese ha, tuttavia, respinto le osservazioni proposte dal CQA e, con deliberazione n. 81 del 1° luglio 2021, ha approvato il Programma Integrato di Intervento così come proposto da SPORTLIFECITY.

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

i) 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.

j) 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.

l) CQA è disposto a riconoscere che, ad avvenuta e regolare esecuzione di quanto sopra alle lettere i) e j), e, in particolare ad avvenuta regolare e tempestiva esecuzione degli interventi oggetto del progetto condiviso, SPORTLIFECITY 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. –SPORTLIFECITY si impegna a realizzare, all'interno del Comprensorio Quartiere Affari, le opere descritte nel progetto con computo metrico, allegato alla presente scrittura per farne parte integrante. I relativi lavori dovranno avere inizio entro trenta giorni dall'esecutività del titolo edilizio abilitativo e dovranno essere ultimati entro il termine, da considerarsi essenziale, del ...

2. - Il Consorzio Quartiere Affari riconosce la congruità dell'intervento di cui al precedente articolo 1, dando sin d'ora espressamente atto che la puntuale e integrale attuazione dello stesso, secondo il progetto qui allegato e nei termini fissati, 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.

3. - Ad avvenuta regolare esecuzione del progetto entro il termine essenziale prefissato, da attestarsi in contraddittorio tra le Parti, CQA s'impegna ad abbandonare, a spese

compensate, il ricorso al TAR Lombardia proposto per l'annullamento dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento San Francesco e del Programma stesso.

4. – 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.

Consorzio Quartiere Affari

SPORTLIFECITY S.r.l.

Allegato Progetto con computo metrico