

Prato, li 12.11.2019

OGGETTO: accordo integrativo modificativo a scrittura privata di transazione

Fra

-**IMMOBILIARE CASERANE S.R.L.** (P.I.: 01454200484), in persona del legale rappresentante pro-tempore Sig Sandro Cambi, con sede legale in Prato, Via Borgo Casale 150, e **IMMOBILIARE CASERANE SpA** (P.IVA: 00258820976), in persona del legale rappresentante pro-tempore Sig. Sandro Cambi, con sede legale in Prato, Via Borgo Casale n. 150, entrambe con l'Avv. Gianluca Sansonetti

e

- **TOSCOFIN S.P.A.**, (C.F.: 01704620481), in persona del Presidente del C.d.A. e legale rappresentante pro-tempore Dott. Giordano Bartolini, con sede legale in Prato, Via Firenze n.40/H, con l'Avv. Marcello Lastrucci

- **COMUNE DI PRATO**, (C.F. 84006890481), in persona del Dirigente del Servizio Gabinetto del Sindaco e Valorizzazione Patrimoniale Dott. Massimo Nutini, nato a Vernio l' 11/10/1953, C.F. NTNMSM53R11L775M, con sede in (59100) - Prato, P.zza del Comune n. 2, con l'Avv. Elena Bartalesi

PREMESSO CHE

Che in data 18-19-22 luglio 2019 le parti sopra indicate hanno stipulato, mediante scambio di proposta e accettazione, un accordo transattivo che di seguito si trascrive:

ACCORDO TRANSATTIVO

L'anno 2019 (duemiladiciannove) e questo dì 17 (diciassette) del mese di luglio, in Prato.

Con la presente proposta di scrittura privata, unitamente alle tre accettazioni da pervenire nella forma e nel termine sopra indicati, fra :

- **IMMOBILIARE CASERANE S.R.L.** (P.I.: 01454200484), in persona del legale rappresentante pro-tempore Sig Sandro Cambi, con sede legale in Prato, Via Borgo Casale 150, e **IMMOBILIARE CASERANE SpA** (P.IVA: 00258820976), in persona del legale rappresentante pro-tempore Sig. Sandro Cambi, con sede legale in Prato, Via Borgo Casale n. 150, entrambe con l'Avv. Gianluca Sansonetti

- da una parte -

e

- **TOSCOFIN S.P.A.**, (C.F.: 01704620481), in persona del Presidente del C.d.A. e legale rappresentante pro-tempore Dott. Giordano Bartolini, con sede legale in Prato, Via Firenze n.40/H, con l'Avv. Marcello Lastrucci

dall'altra -

e

- **COMUNE DI PRATO**, (C.F. 84006890481), in persona del Dirigente del Servizio Gabinetto del Sindaco e Valorizzazione Patrimoniale Dott. Massimo Nutini, nato a Vernio l' 11/10/1953, C.F. NTNMSM53R11L775M, con sede in (59100) - Prato, P.zza del Comune n. 2, con l'Avv. Elena Bartalesi

– da altra parte –

con l'intervento di

- Parrocchia S.Biagio, (C.F. 92005020489), in persona del Parroco e Legale rappresentante Don Domenico Guastalegname, nato a Stefanacani (VV) il 21/06/1966, C.F. GSTDNC66H21I945C, con sede in (59100) – Prato, Via Borgo Casale nr. 121

– da altra parte ancora –

Premesso che :

A) Immobiliare Caserane SpA è proprietaria di un immobile posto in Prato, loc. Casale, rappresentato al foglio di mappa 70 particella 933 sub 503;

B) Toscofin S.p.A. è proprietaria di un immobile posto in Prato, località Casale, con ingresso da via Argine del Fosso n.c. 6 M.

Detto complesso immobiliare è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel foglio 70, particella 933, sub.ni 2 – 501 – 502;

C) fra talune delle parti è pendente avanti la Corte di Appello di Firenze la causa recante il N° 2859/17 R.G. promossa da Immobiliare Caserane s.r.l. contro Comune di Prato e con l'intervento volontario di Toscofin S.p.A (prossima udienza 12.7.2019, ore 9,29), il cui oggetto è ben noto a tutte le parti;

D) Imm.re Caserane srl e Toscofin SpA, dopo lunghe trattative, hanno già formalizzato la decisione di abbandonare la causa in appello suindicata e di formulare ciascuna di esse (rectius : per ciò che concerne Immobiliare Caserane la "SpA") per quanto rispettivamente di interesse, ma congiuntamente, una proposta di acquisto a Comune di Prato e a Diocesi di Prato per gli appezzamenti di terreno meglio identificati nella planimetria che si allega sub lettera "A";

E) detta proposta, che si allega sub lett. "B", è stata regolarmente trasmessa al Comune di Prato ed alla Diocesi di Prato con PEC in data 20.03.2019 (prot. attribuito dal Comune di Prato n. 0052666);

F) in seguito al ricevimento di tale missiva, il Comune di Prato e la Diocesi di Prato, con successiva corrispondenza intercorsa fra le parti ed i legali delle stesse, che si produce sub lettera "C", hanno accettato la medesima con talune precisazioni indicate nella parte dispositiva del presente atto;

G) Toscofin e Imm.re Caserane srl hanno altresì convenuto – salvo quanto già in precedenza eseguito e da ritenere fermo fra dette parti – di rinunciare, ognuno per la propria parte, alla esecuzione della sentenza emessa dal Tribunale di Prato n 811/2017 oggi oggetto del richiamato e pendente appello, nonché di abbandonare a spese compensate il giudizio RG.2859/17 pendente innanzi alla Corte d'Appello di Firenze;

H) pertanto, con la presente proposta e sua successiva accettazione a mezzo PEC, tutte le parti interessate, come in epigrafe costituite ed ivi compresa la Curia Diocesana di Prato per quanto di interesse della stessa ai fini del perfezionamento del presente accordo, intendono definire in via omnicomprensiva e transattiva la lite fra talune di esse insorta e regolamentare ogni aspetto ad essa connesso alle condizioni di seguito indicate;

Tutto quanto sopra premesso ut supra

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE :

1) La premessa costituisce parte integrante del presente accordo ed è espressamente approvata fra le parti.

2) Immobiliare Caserane SpA e Toscofin S.p.A. – come sopra detto - hanno formulato un'offerta congiunta, ma ciascuna per quanto di proprio conto ed interesse, a Comune di Prato e Diocesi di Prato per l'acquisto degli appezzamenti di terreno meglio identificati nella planimetria che si allega sub lettera "A" e che viene sottoscritta dalle parti per la accettazione della identificazione ad un prezzo di € 156,00 (Euro centocinquantasei/00) al mq. (metro quadrato).

3) L'offerta già formulata, a mezzo pec in data 20.03.2019 (cui è stato attribuito dal ridetto Comune il n. di protocollo e che si allega sub "B"), al Comune ed alla Curia è così riassumibile:

A) Immobiliare Caserane SpA. (proprietaria di un immobile posto in Prato, loc. Casale, rappresentato al foglio di mappa 70 particella 833 sub 503) propone di acquistare : i) dal Comune di Prato le particelle di terreno 833 (rectius: 933) di 115 mq, 834/B di mq. 42 e la particella 879/B di mq 53,42, per un totale complessivo di mq. 210,42 e ii) dalla Parrocchia di Casale la particella 1201/B di mq 36,22, come meglio evidenziate nella allegata planimetria (All. 1), ciascuna al prezzo di € 156,00 (Euro centocinquantasei/00) al mq. (metro quadrato);

B) Toscofin S.p.A. (proprietaria di un immobile posto in Prato, località Casale, con ingresso da via Argine del Fosso n.c. 6 M., rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato, nel foglio 70, particella 933, sub.ni 2 – 501 – 502) propone di acquistare al prezzo di € 156,00 (Euro centocinquantasei/00) al mq. (metro quadrato) : i) dal Comune di Prato la particella di terreno 879/C di 13,38 mq. e ii) dalla Parrocchia di Casale la particella 1201/A di mq 72,40 e iii) di vendere a quest'ultima, mediante parziale permuta al medesimo prezzo suindicato, la particella 1202 di mq 3,84, il tutto come meglio evidenziato nella allegata planimetria (All. 1),.

Per maggior chiarezza, si rappresenta che la denominazione delle particelle ancora da frazionare potrebbe subire dei cambiamenti, così come le superfici delle particelle, sempre in fase dei frazionamenti, potrebbero subire lievissime modifiche.

C) Immobiliare Caserane SpA e Toscofin SpA offrono altresì al Comune di Prato la complessiva ulteriore somma di €. 2.000,00 (Euro duemila/00) da dividersi ad esatta metà fra le parti, quale contributo volontario di partecipazione alla spesa occorrente per risolvere le problematiche causate dal fosso campestre posto a confine della proprietà Toscofin, Caserane, giardini Comunali e della Parrocchia di Casale.

I predetti lavori saranno in ogni caso eseguiti dal Comune di Prato, secondo le scelte tecniche che lo stesso riterrà opportuno attuare.

4) Il Comune di Prato, in persona del Dirigente del Servizio Patrimonio, accetta la proposta per come formulata sotto la condizione sospensiva che la stessa, comportando trasferimento di beni immobili, sia approvata dal Consiglio Comunale, competente ex art. 42 DL.gs 267/200, a cui il Dirigente medesimo si impegna a sottoporre la relativa delibera nella prima seduta utile, che si terrà indicativamente entro il 15 settembre 2019 oppure entro un mese successivo in caso di indisponibilità dell'organo stesso entro il predetto termine. Ove il Consiglio Comunale non dovesse approvarla, la suddetta proposta, per quanto riguarda il Comune di Prato, si intende come mai stipulata e mai scritta perdendo, cioè, qualsiasi efficacia a causa del mancato avveramento della condizione sospensiva sopra posta, ai sensi dell'art. 1353 e seg. c.c.

5) In parziale deroga a quanto indicato nella ridetta proposta del 20.03.2019, si conviene fra il Comune di Prato e Toscofin che - nello stesso contesto - il primo acquisterà dalla seconda la

particella di terreno 1202 di circa mq. 3,84 (metri quadrati trevirgolaottantaquattro), che non verrà più acquistata dalla Diocesi di Prato (rectius: dalla Parrocchia di Casale), al prezzo di € 88,00 (Euro ottantotto/00) al mq (metro quadrato), come da successiva corrispondenza intercorsa fra le parti che pure si allega al presente atto sub "C";

6) Dal momento che Toscofin e Caserane, per rendere conformi i rispettivi immobili sia a livello urbanistico sia catastale, dovranno, in primis, provvedere ad inoltrare una pratica edilizia al SUEAP – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive del Comune di Prato – l'Ente, indipendentemente dal tipo di pratica che dovrà essere presentata, s'impegna a rilasciare l'autorizzazione senza pretendere da Imm.re Caserane e da Toscofin alcun onere, ammenda e/o sanzione di sorta, oneri per contributo di costruzione ed ogni quant'altro se non eventuali diritti di segreteria nella misura massima di € 100,00.

7) La causa pendente avanti alla Corte di Appello di Firenze indicata in premessa sub C) verrà abbandonata, con spese integralmente compensate fra le parti, sin dalla prossima udienza del 11.2.2020, ore 9,30, data in cui la stessa verrà rinviata ex art. 309 c.p.c ad una prossima udienza nella quale farla definitivamente estinguere a seguito di successiva mancata comparizione. Ove fosse necessario per i tempi di perfezionamento della presente proposta, verrà chiesto in tale sede un ulteriore differimento, salvi ed impregiudicati i reciproci diritti delle parti.

A tal fine, sottoscrivono in calce il presente atto e le sue accettazioni i difensori delle parti processuali per la rinuncia alla solidarietà professionale, ex art. 13, 8° comma, Legge n. 247/2012.

8) Le ulteriori spese tecniche, riguardanti i frazionamenti da eseguire e l'eventuale pratica edilizia da presentare al Comune, e quelle notarili per addivenire alla stipula del rogito di compravendita con il Comune e con la Curia (rectius : Parrocchia di S. Biagio) verranno sostenute dalle parti ad esatta metà fra Toscofin SpA e Caserane SpA.

La stipula del predetto rogito notarile dovrà avvenire presso notaio prescelto di comune accordo da Imm.re Caserane SpA e Toscofin SpA entro il 15 (quindici) dicembre 2019 (duemiladiciannove), previo invio di preavviso a mezzo PEC da inviarsi a tutte le parti almeno 15 (quindici) giorni prima della data fissata per il rogito notarile.

9) Il presente atto – esente da registrazione in quanto da perfezionarsi mediante corrispondenza - verrà sottoposto – ove occorrente - a registrazione solo in caso d'uso, ponendo a carico della parte che si renderà eventualmente inadempiente l'onere di sostenere le relative spese, a titolo di particolare penale.

10) Le parti dichiarano che quanto contenuto nel presente atto costituisce espressione della loro effettiva volontà contrattuale e non mera dichiarazione di scienza.

11) Le parti, dopo aver letto il presente atto, lo approvano integralmente in ogni sua parte, e concordemente lo sottoscrivono, in calce all'ultima pagina ed a margine di quelle precedenti all'ultima, unitamente agli allegati sub lettere "A", "B" e "C"..

Che in virtù di quanto previsto al punto 4, l'efficacia di detta transazione era sottoposta, quale condizione sospensiva, alla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale di Prato;

Che detta proposta risulta non approvabile da parte del C.C. in ragione della clausola n. 6 che impedisce al Dirigente del Servizio Governo del Territorio l'apposizione del parere di regolarità tecnica che obbligatoriamente deve essere apposto, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, su tutte le delibere;

Che fra le parti sono dunque intervenute intese volte a modificare l'accordo transattivo mediante l'eliminazione della clausola n.6 suddetta.

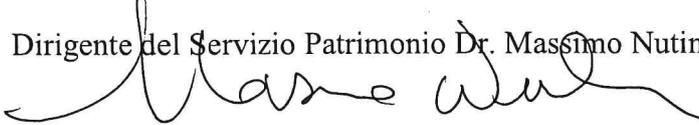
TUTTO QUANTO PREMESSO

Fra le parti sopra indicate si conviene e stipula di eliminare totalmente la clausola n. 6 di cui si riporta il testo "**6**) Dal momento che Toscofin e Caserane, per rendere conformi i rispettivi immobili sia a livello urbanistico sia catastale, dovranno, in primis, provvedere ad inoltrare una pratica edilizia al SUEAP – Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive del Comune di Prato – l'Ente, indipendentemente dal tipo di pratica che dovrà essere presentata, s'impegna a rilasciare l'autorizzazione senza pretendere da Imm.re Caserane e da Toscofin alcun onere, ammenda e/o sanzione di sorta, oneri per contributo di costruzione ed ogni quant'altro se non eventuali diritti di segreteria nella misura massima di € 100,00" la quale deve dunque intendersi come non apposta, fermo restando il testo dell'accordo per le restanti parti.

Il Comune di Prato, in persona del Dirigente si impegna a sottoporre l'accordo transattivo, unitamente al presente accordo modificativo, alla approvazione del Consiglio Comunale nella prima seduta utile.

Per il Comune di Prato

Dirigente del Servizio Patrimonio Dr. Massimo Nutini



Per Imm.re Le Caserane SRL e Immobiliare Le Caserane SPA

Il legale rapp.te

Sig Sandro Cambi



Per Toscofin SPA

Il P.te del CdA

Dott. Giordano Bartolini



Sottoscrivono il presente atto i difensori delle parti per conferma della già prestata rinuncia alla solidarietà professionale anche con riferimento al presente atto, ex art. 13, 8° comma, L. n. 247/2012.

Avv. Elena Bartalesi

Avv. Gianluca Sansonetti

Avv. Marcello Lastrucci

