

[DA STIPULARE IN FORMA DI SCAMBIO DI CORRISPONDENZA]

**ATTO DI TRANSAZIONE
RELATIVO AL GIUDIZIO PENDENTE DINANZI AL T.A.R. TOSCANA n. 1048/2016 R.G.
E AL GIUDIZIO PENDENTE DINANZI ALLA CORTE DI APPELLO DI FIRENZE n. 1221/2021
R.G.**

Tra

Comune di Pisa, con sede in Via degli Uffizi, 1, Pisa, codice fiscale: 00341620508, in persona di [●], debitamente autorizzato in forza di [●], PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it (“**Comune**”), in persona del [●] nella sua qualità di Dirigente della Direzione [●], a questo atto autorizzato ai sensi dell’art.107 del d.lgs 267/2000 ed in esecuzione della Delibera del Consiglio comunale n. [●] del [●]

e

Boccardo Porto di Pisa S.p.a., con sede legale a Pisa, frazione Marina di Pisa, via della Foce n.4, codice fiscale, partita I.V.A. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa 01673830509, R.E.A. n. PI-145752, PEC: portodipisa@pec.it, sottoposta alla procedura di Concordato Preventivo Omologato n. 33/2017, in persona di [●], debitamente autorizzato in forza di [●], e con assistenza del Commissario Giudiziale della procedura di concordato preventivo presso il Tribunale di Pisa Dott.ssa Francesca Cavaliere (“**BPP**”)

e

Boccardo Village S.p.a., con sede legale a Pisa, frazione Marina di Pisa, via della Foce s.n.c., codice fiscale, partita I.V.A. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Pisa 02041980505, R.E.A. n. PI-176031, PEC: boccardovillagespa@legalmail.it, ed è sottoposta alla procedura di Concordato Preventivo Omologato n. 20/2019, e con assistenza del Commissario Giudiziale della procedura di concordato preventivo presso il Tribunale di Pisa Dott.ssa Francesca Cavaliere (“**BV**”)

e

Namira SGR p.a., con sede in Milano, via Durini n.15, codice fiscale, partita I.V.A. e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 05762970969, R.E.A. n. MI-1846791, iscritta al Registro FIA della Banca d'Italia al n.112, PEC Namirasgr-1@legalmail.it, quale società di gestione del Fondo immobiliare chiuso “**Pisa in Progress**”, in persona di [●], debitamente autorizzato in forza di [●] (“**Namira**”)

premesso che

- a) è stata stipulata il 28 settembre 2007 la Convenzione Urbanistica n. 54969/109, come successivamente modificata e integrata con atto notaio Romoli rep.38180 del 09.10.2013 (“**Convenzione**”), attuativa del Piano di Recupero “Ex Motofides” approvato con delibera del consiglio comunale no. 89 del 14 dicembre 2006 e finalizzata alla realizzazione di un porto turistico alla foce del fiume Arno in località Marina di Pisa;
- b) BPP e BV parti della predetta Convenzione, hanno ceduto alla società Namira SGR p.a i beni immobili posti in Comune di Pisa via Francesco Barbolani e via della Foce, aree rientranti nel piano di recupero di cui alla Convenzione come meglio *infra* precisato;

- c) la Dott.ssa Francesca Cavaliere, codice fiscale CVL FNC 78H53 G702J, è stata nominata Commissario Giudiziale delle suddette procedure di Concordato Preventivo Omologate e sottoscrive il presente accordo al solo fine di prenderne atto;
- d) il presente accordo sarà trasmesso al Giudice delegato per la presa d'atto;
- e) è attualmente pendente presso la Corte di Cassazione un ricorso per l'annullamento e/o modifica del succitato provvedimento del Tribunale di Pisa relativamente al concordato proposto da BPP, mentre l'omologazione del concordato BV è divenuta definitiva;
- f) la Convenzione prevede, all'art. 4, comma 4, l'obbligo a carico dei soggetti attuatori di acquistare, al valore di mercato unitario di € 358,33 mq (determinato come previsto dalla successiva lett. g), le aree di proprietà del Comune, censite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Pisa – Ufficio provinciale Territorio Servizi catastali come segue: Catasto Fabbricati: Foglio 61 map. 147, 205, Fg 62 map. 271 parte, fg. 66 map. 88, 266, 277, 281, 78 parte e 280 parte, e al comma 5 è previsto l'acquisto delle aree comunali inserite nel piano di recupero al fine di mitigare l'impatto delle opere previste al valore di **€ 50/mq e quindi per un valore complessivo di € 3.706.876,93** (determinato come previsto dalla successiva lett. g);
- g) il prezzo di **€ 3.706.876,93**, dovuto dal soggetto attuatore al Comune per l'acquisto delle aree è stato determinato nella Convenzione sulla base della relazione di stima richiamata nel medesimo art. 4, comma 4, citato (la **“Relazione di Stima”**) che stabilisce (i) il valore unitario di € 358,33 mq per le aree che contribuiscono all'edificabilità del comparto (**“Aree Edificabili”**), stimate nella Convenzione in una superficie di 9.421 mq; (ii) il valore unitario di 50,00/mq per le restanti aree destinate a verde pubblico, viabilità e parcheggi (**“Aree Non Edificabili”**), stimate nella Convenzione in una superficie di 10.063 mq;
- h) la Convenzione prevede altresì, all'art. 4, comma 5, la messa a disposizione gratuita da parte del Comune al soggetto attuatore di una porzione dei suddetti 10.063 mq di cui al punto precedente, allo specifico fine di realizzarvi la nuova viabilità, stimata in Convenzione in complessivi 3.442 mq;
- i) le Aree di cui al punto h), in quanto destinate alla realizzazione della nuova viabilità, rientrano nelle Aree Non Edificabili, con la conseguenza che il valore unitario delle stesse, in base a quanto previsto dalla Convenzione e dalla richiamata Relazione di Stima, è pari a 50,00/mq;
- j) il Comune, essendo esigibile l'adempimento dell'obbligo di acquisto delle aree del Comune di cui alla lett. f), ha richiesto a BPP e BV di procedere alla compravendita delle sole Aree Trasformate e al pagamento del prezzo, e le ha convenute in giudizio dinanzi al TAR Toscana, R.G. 1048/2016 (**“Contenzioso TAR”**), chiedendo altresì, tra l'altro, il pagamento di pretese indennità di occupazione, la condanna al completamento di talune opere di cui ai permessi di costruire n. 5/2009 e n. 25/2013 (eventualmente previo acquisto di aree di terzi a tale fine necessarie) e chiedendo in subordine il pagamento di penali. Le convenute si sono costituite in giudizio, chiedendo il rigetto delle richieste del Comune;
- k) è altresì pendente presso la Corte di Appello di Firenze col n. R.G.1221/2021 un contenzioso promosso dalla Provincia di Pisa per la riforma della sentenza del Tribunale di Pisa n. 1182 del 28 dicembre 2020, in relazione al quale BPP intende promuovere appello incidentale, riproponendo nei confronti del Comune talune domande riconvenzionali promesse nel procedimento di primo grado (**“Contenzioso Provincia”**);
- l) Namira ha sottoscritto con BPP e BV, in data 12 aprile 2021, a rogito del Notaio Angelo d'Errico, registrato a Pontedera il 15 aprile 2021 al n.1444-1T, compravendite immobiliari sospensivamente condizionate, relative ad aree ricadenti nel perimetro del Piano di Recupero e, dunque, oggetto della Convenzione. Dette compravendite immobiliari sono divenute efficaci il 29 novembre 2021, come confermato da atto dichiarativo sottoscritto in pari dinanzi al Notaio Angelo d'Errico, debitamente annotato e trascritto;
- m) a seguito delle predette compravendite, Namira è solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi ai sensi dell'art. 10, comma 6 della Convenzione;

- n) all'interno delle aree del Comune di cui alla lett. f) vi sono delle porzioni già irreversibilmente trasformate in opere pubbliche (porzioni di strada, etc.), aree, queste ultime, identificate in colore [*] nel rilievo planimetrico di cui all'**Allegato A** e, a seguito di conforme frazionamento, censite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Pisa – Ufficio provinciale Territorio Servizi catastali come segue: Catasto Fabbricati: Foglio [*], Particella [*], Catasto Terreni: Foglio [*], Particella [*], (complessivamente le **“Aree Trasformate”**);
- o) a seguito del summenzionato frazionamento, le aree del Comune di cui alla lett. f), diverse dalle Aree Trasformate, sono identificate in colore [*] nel rilievo planimetrico di cui all'**Allegato A** e sono censite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Pisa – Ufficio provinciale Territorio Servizi catastali come segue: Catasto Fabbricati: Foglio [*], Particella [*], Catasto Terreni: Foglio [*], Particella [*], (complessivamente le **“Aree Non Trasformate”**);
- p) nel comparto oggetto della Convenzione, oltre alle aree del Comune, sono altresì comprese aree di proprietà di terzi, in particolare Provincia di Pisa e GEA s.r.l. in liquidazione, che il soggetto attuatore è tenuto ad acquisire per realizzare le opere di urbanizzazione previste dal piano di recupero ed adempiere agli obblighi convenzionali e che sono censite come segue presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Pisa – Ufficio provinciale Territorio Servizi catastali come segue: Catasto Fabbricati: Foglio [*], Particella [*], Catasto Terreni: Foglio [*], Particella [*], (ii) [...] (complessivamente le **“Aree di Terzi”**);
- q) all'esito dei rilievi e delle misurazioni effettuate e condivise dalle parti in occasione dei frazionamenti catastali, si è riscontrato, a parziale rettifica delle stime indicate nella Convenzione, che la superficie effettiva delle aree del Comune di cui alla lett. f) è pari a mq 19.116, così suddivisi:
- Aree Non Trasformate: superficie catastale complessiva pari a mq. 16.227, di cui mq. 6.484 rientranti fra le Aree Edificabili (*indicare mappali*) e mq. 9.743 rientranti fra le Aree non Edificabili (*indicare mappali*);
 - Aree Trasformate: superficie catastale complessiva pari a mq. 2.889, tutte rientranti fra le Aree Edificabili (*indicare mappali*);
- r) all'esito dei medesimi rilievi di cui alla lett. q), si è riscontrato, a parziale rettifica delle stime indicate nella Convenzione, che la superficie effettiva delle aree del Comune di cui alla lett. h) incluse nell'intervento per mitigare l'impatto delle opere e destinate a viabilità è pari a mq 1.271 (*indicare mappali*), tutte rientranti fra le Aree Non Edificabili;
- s) Namira, anche per conto di BPP e BV, a prescindere dal ricorso pendente in Cassazione sull'omologazione del concordato BPP, avendo interesse a dare attuazione agli obblighi previsti dalla Convenzione e, in ogni caso ha formulato al Comune una proposta di transazione del Contenzioso TAR e con la quale Namira ha ritenuto di adempiere spontaneamente alle pretese azionate dal Comune nel predetto Contenzioso TAR, proponendo in particolare:
- a tacitazione delle domande di cui ai punti nn. 2 e 3 delle conclusioni del ricorso introduttivo del Contenzioso TAR, il pagamento al Comune dell'importo complessivo di € 3.909.327,09, che tiene conto dell'importo originario di cui all'art. 4, comma 4, della Convenzione e pari ad € 3.706.876,93, determinato sulla base dei valori unitari indicati nella Relazione di Stima richiamata sempre nell'art. 4, comma 4, della Convenzione e della somma aggiuntiva come determinata ai punti precedenti e nello specifico: (i) l'acquisto da parte di Namira di tutte le Aree Non Trasformate ad un prezzo di € 2.810.561,72 determinato applicando, per dette Aree non Trasformate (i.a) il valore unitario di Euro 358,33/mq per la superficie delle Aree Edificabili (pari a mq 6.484) per un prezzo di € 2.323.411,72 e (i.b) di Euro 50,00/mq per la superficie delle Aree Non Edificabili (pari a mq 9.743), per un prezzo di € 487.150,00 (ii) il riconoscimento di un indennizzo di € 1.035.215,37 per la messa a disposizione delle Aree Trasformate, che resteranno in proprietà del Comune in quanto vi sono presenti opere pubbliche già realizzate, indennizzo determinato applicando il valore unitario di Euro 358,33/mq all'intera superficie delle Aree Trasformate, che rientrano per intero fra le Aree Edificabili; (iii) quale ulteriore attribuzione in funzione del buon esito dell'accordo, l'acquisto di tutte le aree del Comune di cui alla lett. h),

inserite nell'intervento per mitigare l'impatto ambientale delle opere e destinate a viabilità ad un prezzo di € 63.550,00, determinato applicando alle superfici effettive, di cui alla superiore lett. r), di mq. 1.271 il valore unitario di Euro 50,00/mq, pari al valore indicato per le Aree Non Edificabili nella Relazione di Stima richiamata nell'art. 4, comma 4, della Convenzione;

- a tacitazione della domanda di cui al punto n. 1 delle conclusioni del ricorso introduttivo del Contenzioso TAR, il riconoscimento in favore del Comune – in luogo dell'indennità di occupazione richiesta nel Contenzioso TAR – degli interessi al tasso moratorio *ex* l. 231/2002 (a decorrere dalla messa in mora del 28 ottobre 2011 e sino alla data del 31 dicembre 2021) e della rivalutazione monetaria (a decorrere dalla stipula della Convenzione del 28 settembre 2007 e sino al 31 dicembre 2021) sulla somma azionata in giudizio, per un somma totale di € 1.011.633,61, di cui € 796.728,06 per interessi moratori ed € 214.905,55 per rivalutazione;
 - a tacitazione delle domande di cui 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 delle conclusioni del ricorso introduttivo del Contenzioso TAR, l'assunzione da parte di Namira dell'obbligo di realizzare a regola d'arte le opere di urbanizzazione indicate nei permessi a costruire n. 5/2009 e n. 25/2013 oggi scaduti (con consegna da parte di Namira di nuove polizze fideiussorie a garanzia del puntuale adempimento degli obblighi convenzionali senza alcun riferimento ai citati permessi), ad acquistare le Aree di Terzi necessarie per realizzare le opere di urbanizzazione previste dal piano di recupero e a eseguire i richiesti trasferimenti al Comune delle opere e delle aree come previsto dalla Convenzione, il tutto al massimo entro un termine coincidente con la scadenza del termine per l'attuazione degli obblighi convenzionali (14 dicembre 2026);
 - la rinuncia da parte di BPP, BV e Namira alle domande formulate nei confronti del Comune nel Contenzioso Provincia e a garantire il Comune di Pisa da qualsiasi pregiudizio, diretto o indiretto, che possa derivare dal suddetto contenzioso, anche in termini di spese di lite;
- t) il Comune ha approvato la proposta di transazione di Namira, di cui alla superiore lett. s), con delibera del Consiglio Comunale n. del [*];
- tutto ciò premesso, quale parte integrante ed essenziale del presente accordo transattivo, le Parti convengono quanto segue.

1. A saldo e stralcio e transazione dei diritti, delle pretese e delle domande del Comune di cui ai punti 2 e 3 delle conclusioni del ricorso introduttivo del Contenzioso TAR, Namira, con riguardo alle Aree del Comune di cui alla lett. f) e h) della premessa, con atto di compravendita e di riconoscimento di indennizzo in data odierna dinanzi al Notaio [Angelo D'Errico], in corso di registrazione poiché in termini, corrisponde al Comune la complessiva somma di € 3.909.327,09, oltre a tasse e imposte di legge, a titolo di (i) acquisto dal Comune delle Aree Edificabili rientranti fra Aree Non Trasformate di cui alla lett. f) della premessa al prezzo di € 2.323.411,72, oltre a tasse e imposte di legge, determinato come precisato alla lett. s), prima allinea, punto (i.a), della premessa, che viene oggi corrisposto mediante bonifico bancario di fondi immediatamente disponibili; (ii) acquisto dal Comune delle Aree non Edificabili rientranti fra Aree Non Trasformate di cui alla lett. f) della premessa al prezzo di € 487.150,00, oltre a tasse e imposte di legge, determinato come precisato alla lett. s), prima allinea, punto (i.b), della premessa, che viene oggi corrisposto mediante bonifico bancario di fondi immediatamente disponibili; (iii) acquisto dal Comune delle aree di cui alla lett. h) della premessa al prezzo di € 63.550,00, oltre a tasse e imposte di legge, determinato come precisato alla lett. s), seconda allinea, della premessa, che viene oggi corrisposto mediante bonifico bancario di fondi immediatamente disponibili; (iv) riconoscimento al Comune, per la messa a disposizione delle Aree Trasformate di cui alla lett. f) della premessa di un indennizzo di € 1.035.215,37, oltre a tasse e imposte di legge, determinato come precisato alla lett. s), prima allinea, punto (ii), della premessa, che viene oggi corrisposto mediante bonifico bancario di fondi immediatamente disponibili.
2. A saldo e stralcio e transazione dei diritti, delle pretese e delle domande del Comune di cui al punto 1 delle conclusioni del ricorso introduttivo del Contenzioso TAR, Namira, in aggiunta al pagamento del

prezzo per l'acquisto delle predette aree e dell'indennizzo di cui al superiore punto 1, riconosce e corrisponde al Comune, in data odierna, mediante bonifico bancario di fondi immediatamente disponibili sul conto corrente indicato nel predetto atto di compravendita, la somma omnicomprensiva di € 1.011.633,61; oltre a tasse e imposte di legge se dovute, di cui: (i) € 796.728,06 per interessi al tasso moratorio *ex* l. 231/2002 sulla somma azionata nel Contenzioso TAR (€ 1.085.381,57) a decorrere dalla messa in mora del 28 ottobre 2011 e sino al 31 dicembre 2021; (ii) € 214.905,55 per rivalutazione monetaria sulla somma azionata nel Contenzioso TAR (€ 1.085.381,57) a decorrere dalla stipula della Convenzione del 28 settembre 2007 e sino al 31 dicembre 2021.

3. A saldo e stralcio e transazione dei diritti, delle pretese e delle domande del Comune di cui ai punti 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del ricorso introduttivo del Contenzioso TAR, Namira si obbliga nei confronti del Comune:
 - a. ultimare e comunque a realizzare a regola d'arte, entro e non oltre il termine del 14 dicembre 2026, le opere di urbanizzazione di cui a permessi di costruire n. 5/2009 e n. 25/2013 (o comunque opere debitamente autorizzate in base a varianti debitamente approvate), dopo aver acquisito i necessari titoli abilitativi in conformità alle norme vigenti in materia stante l'intervenuta scadenza dei suindicati permessi a costruire. Le Parti si danno atto che Namira, contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, ha rilasciato al Comune: (i) una garanzia [assicurativa], di importo pari a [Euro 180.000,00 (cento ottantamila/00)], in relazione alle opere di cui al permesso n. 5/2009; e (ii) una garanzia [assicurativa], di importo pari Euro 750.756,00, per le opere di cui al permesso a costruire n. 25/2013. Tali garanzie sono prestate mediante una nuova polizza fideiussoria, non legata direttamente e o indirettamente ai precedenti permessi a costruire, ma prestata a garanzia dell'adempimento degli obblighi convenzionali assunti da Namira. Gli importi delle garanzie suindicate saranno oggetto di revisione (in aumento e/o in riduzione) una volta accertato l'effettivo stato di consistenza delle opere realizzate, da verificare con specifici saggi e accertamenti tecnici da parte del Comune e verificato il valore dei lavori necessari per il completamento di dette opere a regola d'arte e in conformità alle prescrizioni impartite dagli Enti e uffici competenti prima del rilascio del titolo abilitativo;
 - b. a realizzare, sempre entro e non oltre il termine del 14 dicembre 2026, un'area parcheggio di n. 158 posti auto pertinenziali alla marina, al fine di portare a 443 il numero totale dei posti auto (270 posti in garage sotterraneo esistenti, 15 box e 158 da costruire), e comunque, un'area parcheggio con un numero di posti auto tali da assicurare il rispetto, in relazione alla marina, degli *standard* nautici vigenti al momento della presentazione dei titoli abilitativi;
 - c. ad acquisire in proprietà, entro e non oltre il termine del 14 dicembre 2026, le Aree di Terzi, in particolare della Provincia di Pisa e della soc. GEA, destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, rinunciando a formulare nei confronti del Comune di Pisa alcuna eccezione in merito alla mancata acquisizione di tali proprietà;
 - d. a trasferire gratuitamente al Comune, entro e non oltre il termine del 14 dicembre 2026, le opere di urbanizzazione e le relative aree in conformità a quanto stabilito dalla Convenzione e alla superiore lett. a).
4. BPP, BV e Namira rinunciano ai diritti, alle pretese e alle domande proposte nei confronti del Comune nel Contenzioso Provincia, ferme restando le domande e le difese nei confronti della Provincia, e si impegnano a notificare al Comune, entro [*] giorni dalla sottoscrizione del presente atto, rinuncia agli atti del giudizio *ex* art. 306 c.p.c. con spese legali compensate fra le parti.
5. A fronte delle attribuzioni e delle concessioni di Namira di cui ai superiori artt. 1, 2, 3 e 4, il Comune, a sua volta, rinuncia alle domande, ai diritti e alle pretese dedotte nel ricorso introduttivo del

Contenzioso TAR e s'impegna a depositare presso la competente Segreteria formale rinuncia al ricorso, a spese compensate, entro e non oltre il [*]. BPP, BV e Namira accettano la rinuncia del Comune e rinunciano, a loro volta, nei confronti del Comune ad ogni domanda, diritto e pretesa dedotti o deducibili nel Contenzioso TAR.

6. BPP, BV e Namira rinunciano espressamente alle domande formulate nei confronti del Comune nel Contenzioso Provincia pendente dinanzi alla Corte d'Appello di Firenze al n. RG 1221/2021 e garantiscono il Comune di Pisa da qualsiasi pregiudizio, diretto o indiretto, che possa derivare dal suddetto contenzioso, anche in termini di spese di lite. Contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, sono altresì a pagate al Comune le spese di lite riconosciute dalla sentenza di primo grado del Tribunale di Pisa n. 1182/2020 del 29.12.2020 oggetto di impugnazione, per complessiva somma di Euro 11.200,00 oltre oneri riflessi.
7. Le spese relative alla registrazione e trascrizione del presente atto a carico di Namira.
8. La presente transazione non pregiudica, in ogni caso, i diritti, gli interessi legittimi, le difese e le eccezioni di BPP, BV e Namira nei confronti della Provincia di Pisa in relazione al Contenzioso Provincia, fermo restando gli obblighi assunti al precedente punto 6.
9. Anche nel caso di annullamento e/o riforma da parte della Corte di Cassazione del provvedimento di omologazione della procedura concordataria di BPP, Namira resta obbligata all'attuazione integrale del presente accordo e degli obblighi assunti verso il Comune.
10. Le parti dichiarano di approvare specificatamente, anche ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 codice civile, le pattuizioni e le condizioni contenute nel presente atto, nella Convenzione repertorio 54969/109 e della sua integrazione atto notaio Romoli rep. N. 38180 del 09 ottobre 2013.
11. Il presente atto è disciplinato dalla legge italiana. Qualunque controversia derivante dalla presente offerta sarà sottoposta alla competenza esclusiva del Foro di Pisa, ogni altro Foro escluso.