

Spinelli Valentino

ARCHITETTO

c.f. SPN VNT 50P29 B794A
p.i. 00202290979

via Gramsci 1

59015 - Seano - Carmignano - PO

tel. 055/8705173-8706903

Premesso:

- che Praedium S.r.l. è proprietaria dell'appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di circa mq 6282 posto in Comune di Carmignano lungo la via Pucci e Verdini ed avente accesso da tale via; al catasto terreno del Comune di Carmignano il terreno in oggetto è identificato al foglio di mappa n. 10, particelle 598 e 599;

- che Praedium s.r.l. aveva promesso in vendita il terreno di cui sopra al Credito Coopertivo dell'Area Pratee S.p.a. per il che quest'ultimo aveva presentato il 31.07.2008 osservazioni al Piano Strutturale richiedendo, tra l'altro, che fosse previsto un ampliamento della sede della banca sul terreno oggetto del compromesso;

- che, con lo stralcio delle N.T.A. di R.U. e la relativa cartografia di R.U. adottati entrambi il 02/09/2013 da parte del Comune di Carmignano, si è previsto all'art 34.2: "Td 1 – Carmignano – Via Pucci e verdini (tav. 106) ".... Area destinata all'adeguamento funzionale dell'istituto di credito esistente mediante l'intervento di ampliamento in aderenza per una nuova volumetria massima di mc 2100 e sc mq 350.. L'intervento è subordinato a piano di recupero di iniziativa privata esteso alla contigua area di parcheggio pubblico lungo la via Pucci e Verdini. Dovrà essere conservata la continuità del muro esistente sul lato est della strada....". Il Comune di Carmignano ha quindi nella sostanza accolto le richieste a suo tempo formulate dall'Istituto di Credito dell'Area Pratese;

- Che, con lettera del 10 Ottobre 2013, il Credito Cooperativo ha comunicato a Praedium s.r.l. di non ritenersi più vincolata dal predetto contratto per il che essa non addiverrà all'acquisto del terreno (allegato A);

- Che conseguentemente Praedium s.r.l. si ritrova proprietaria di un terreno per il quale è prevista una destinazione senza alcuna possibilità di realizzazione con conseguente inutilità sia per la proprietaria che per la collettività

Tutto ciò premesso,

la sottoscritta società chiede che sul terreno di sua proprietà, identificato al N.C.T del Comune di Carmignano nel Foglio di mappa 10 particelle 598 e 599 (dove sussiste il parcheggio pubblico) gli stessi indici urbanistici di mc. 2100 e Sc mq. 350 con destinazione direzionale; servizi; terziario; commerciale, anziché con destinazione ampliamento dell'attuale sede del Credito Cooperativo Area Pratese. Si chiede inoltre, condizionatamente alla destinazione richiesta, la possibilità di demolire il muro esistente per la realizzazione del cordonato che manterrà l'allineamento esistente del muro, soluzione che favorirebbe una migliore visibilità di percorrenza di via Pucci e Verdini. Il nuovo parcheggio pubblico dovrà essere parallelo alla via esistente e realizzato su tutto il fronte della proprietà fino al ricongiungere il parcheggio esistente così da rendere uniforme la zona. Gli accessi al terreno di proprietà oggetto della presente saranno garantiti con accessi carrabili dal parcheggio stesso.



Roc. 15/10/2

STUDIO LEGALE ULIVI - RUDALLI

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

Allegato A

AVV. GIANNOTTO ULIVI

AVV. MAURIZIO RUDALLI

AVV. CHRISTOPH AMREIN

AVV. GILBERTO ZINI

Firenze, 10 ottobre 2013

Raccomandata a/r

Spett.le
● Praedium S.r.l.
Viale Don G. Minzoni, 59
50129 - FIRENZE

e p.c.
via fax 055 21 50 80

Gent. ma Signora
Avv. ELISABETTA SANTORO
Via de' Conti, 3
50129 - FIRENZE

OGGETTO: Banca Area Pratese/Praedium

Intervengo per conto della Banca Area Pratese Credito Cooperativo Soc. Coop a r.l., che il mio studio rappresenta, con riferimento al contratto preliminare di compravendita del 24 luglio 2008 avente ad oggetto un terreno descritto come *appezzamento di forma irregolare avente una superficie catastale complessiva di circa mq. 6282 posto in comune di Carmignano lungo la via Pucci e Verdini.*

L'efficacia del contratto era subordinata all'avveramento delle condizioni descritte alle pagg. 3 e 4 del contratto medesimo entro la data del 31 gennaio 2009 (successivamente prorogata dalle parti fino al 31 maggio 2009 e successivamente al 30.6.2011 e 30.3.2013) sostanzialmente consistenti nel rilascio da parte del comune di Carmignano di permesso a costruire per l'ampliamento (nei termini e nella misura di cui al contratto stesso) della sede della Banca su terreno confinante con quello oggetto di contratto e contestuale consenso del Comune volto a concedere alla Banca medesima la facoltà di decidere in piena autonomia se provvedere direttamente alle opere di urbanizzazione (fra cui la realizzazione di parcheggio su parte del terreno oggetto di contratto) ovvero pagare i relativi oneri all'Ente concedente.

50121 FIRENZE - VIA LA MARMORA, 45 - TEL. 055 577803 (4 linee) - FAX 055 576237

59100 PRATO - VIA F. FERRUCCI, 41 - TEL. 0574 570581 - FAX 0574 592273

e.mail: info@ulivirudalli.it

(segue lettera 10 ottobre 2013)

Che in occasione della proroga concordata dalle parti fino al 30.6.2011 la Banca ha corrisposto a parte promittente la vendita, a titolo di caparra confirmatoria, la somma di 100.000,00 € a mezzo di assegno circolare ICCREA Banca n. 4002912339-10.

Atteso che le condizioni di che trattasi non si sono verificate nei termini previsti, come riconosciuto espressamente dalla promittente la vendita Società *Praedium S.r.l.* a mezzo di comunicazione mail del 16 settembre 2013, gli organi deliberanti della Società mia cliente hanno preso atto del venir meno degli effetti tutti del contratto di cui sopra ed incaricato il mio studio di darne comunicazione formale chiedendo al contempo la restituzione della somma corrisposta a titolo di caparra.

Su tali premesse chiedo la restituzione della somma di 100.000,00 € per i titoli sopra precisati avvertendo che in mancanza di riscontro entro il termine di giorni quindici dal ricevimento della presente provvederò alla tutela degli interessi della mia Assistita avanti al giudice competente chiedendo il pagamento della somma di che trattasi gravata di interessi a far data dalla presente costituzione in mora.

Resto a disposizione per ogni eventuale necessità o maggior chiarimento e porgo distinti saluti.

Avv. Maurizio Rudalli


STUDIO LEGALE ULIVI - RUDALLI
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

50121 FIRENZE - VIA LA MARMORA, 45 - TEL. 055 577803 (4 linee) - FAX 576237
50100 PRATO - VIA F. FERRUCCI, 41 - TEL. 0574 570581 - FAX 592273



Posteitaliane



10.10.2013 13:24
EURO 004.30

SPETT. LE
PRAEDIVM, SRL
V. LE DON G. MINZONI, 59
50129 FIRENZE

PRIMO LA PARTENZA

[Faint handwritten text]

valgono le disposizioni dell'Art. 26.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- SUL max mq. 450
- Sc max mq. 250
- H max ml. 6,50
- *tipologia*: edificio a schiera o a blocco;
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

Art. 34.2 - Aree del Terziario (T)

- 1 - **Td.1** Carmignano - Via Pucci e Verdini (Tav. P06)

Area destinata all'adeguamento funzionale dell'istituto di credito esistente mediante intervento di ampliamento in aderenza per una nuova volumetria massima di mc. 2.100 e Sc mq. 350.

L'intervento è subordinato a Piano di Recupero di iniziativa privata esteso alla contigua area di parcheggio pubblico lungo la Via Pucci e Verdini.

Dovrà essere conservata la continuità del muro esistente sul lato est della strada.

Art. 34.3 - Aree della ricettività (RT)

- 1 - **RTa.2** Carmignano - Via Modesti (Tav. P06)

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1).

- 2 - **RTb.1** Villa della Rocca (Tav. P06)

L'edificio è inserito nel patrimonio storico-architettonico-documentale classe c (Allegato B alle presenti N.T.A.).

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1);
- posti letto max n. 30.

- 3 - **RTb.2** Carmignano - località Poggio Nuccioli (Tav. P06)

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2 con esclusione del punto b) unicamente finalizzato all'attività ricettiva è consentito un ampliamento



