



Dott. Giuseppe Ambrosi
Notaio

ATTO DI TRANSAZIONE

Tra:

- **BRUNO JENNY REBECCA** nata a Hampstead l'11 ottobre 1976 e domiciliata come infra la quale dichiara di intervenire come interviene alla presente scrittura privata non in proprio ma in nome, per conto ed in rappresentanza nella sua qualità di procuratrice della società a responsabilità limitata "REGINA DEGLI OLIVI" con sede in Ostuni Rosa Marina iscritta presso il Registro delle Imprese di Brindisi al n. 00983910589 ed iscritta presso la Camera di Commercio I.A.A. di Brindisi al n. BR - 42052 del Repertorio Economico capitale sociale euro 51.000,00 (cinquantunomila virgola zero zero) interamente versato Partita IVA 00221230741 a quanto infra autorizzata in forza di procura a rogito del Notaio Dario Cillo di Cisternino in data 13 novembre 2017 repertorio n.1848 raccolta n. 1379 registrata ad Ostuni in data 14 novembre 2017 al n. 4330 che in copia conforme all'originale trovasi allegata sotto la lettera "A" al precedente rogito Notar Giuseppe Ambrosi di San Vito dei Normanni in data 13 aprile 2019 repertorio n. 80793 raccolta n. 20611 registrato ad Ostuni in data 13 maggio 2019 al n. 1983; e

Registrato a Ostuni

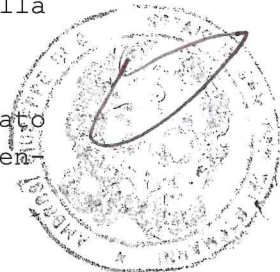
il 10/06/2022

al n. 3157 serie 1T

Giovanna Brunetti nata a Bari il 14 aprile 1972 domiciliata per la carica come infra la quale dichiara di intervenire come interviene al presente atto non in proprio ma in nome, per conto ed in rappresentanza, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della associazione "CONSORZIO VILLAGGIO CALA DI ROSA MARINA - OSTUNI" con sede sociale in Cala di Rosa Marina (Ostuni), partita IVA - codice fiscale 81005290747 a quanto infra autorizzata in forza dei poteri lei spettanti per legge e per statuto, nonché in esecuzione di delibera dell'assemblea straordinaria dei consorziati del predetto consorzio in data 3 febbraio 2019 e di delibera del consiglio di amministrazione del predetto consorzio in data 20/08/2019, i cui verbali in copia certificata conforme trovasi allegati sub "A" e sub "B" al preliminare di vendita stipulato tra le medesime parti il 30/8/2019 ed autenticato nelle firme dal Notaio G.Ambrosi di San Vito dei Normanni repertorio n. 81318 raccolta n. 20993 registrato ad Ostuni in data 24 settembre 2019 al n. 3922 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brindisi in data 24 settembre 2019 ai n. 17112/13554 e delibera della Assemblea dei Consorziati in data 24 aprile 2022 e del Consiglio di Amministrazione in data 9 aprile 2022 (richiamate le delibere del 26 marzo 2022 e del 2 aprile 2022) che in copia conforme si allegano alla presente scrittura sotto le lettere "A" e "B"

Premesso

1) Che in data 30 agosto 2019 tra le parti è stato stipulato un contratto preliminare di vendita il cui oggetto si intende in questa sede integralmente riportato;



- 2) Che il 23 gennaio 2020 è stato notificato al Consorzio COVCA atto di citazione avente ad oggetto l'impugnativa della sopracitata delibera del 3/2/2019 e della successiva del 20/08/2019 sopra citate;
- 3) Che di tanto non è stata data tempestiva informativa alla contraente Regina degli Olivi srl;
- 4) Che il giudizio è stato iscritto a ruolo al n. 441/2020 R.G.A.C. Tribunale di Brindisi;
- 5) Che successivamente in data 1 dicembre 2020 è stato stipulato tra le medesime parti (presidente del CO.V.CA. f.f. Angela Rosa Azzone e Genny Rebecca Bruno nella sua qualità) atto integrativo che meglio specificava alcune particelle in vendita;
- 6) Che la predetta scrittura integrativa fissava altresì termine essenziale per la stipula del definitivo al 29/1/2021;
- 7) Che neppure in quella occasione Regina degli Olivi veniva avvisata della pendenza del giudizio di cui ai punti 2 e 4 che precedono;
- 8) Che successivamente, decorso il termine essenziale, Regina degli Olivi costituiva in mora il Consorzio;
- 9) Che tuttavia nelle more la presidente f.f. aveva rassegnato le dimissioni dalla propria carica;
- 10) Che il Collegio Sindacale in carica aveva nelle more assunto funzione per la gestione del consorzio, senza tuttavia mai prendere contatto con Regina degli Olivi;
- 11) Che la neoeletta Presidente Brunetti, presi i necessari contatti ha comunicato la pendenza del Giudizio e concordato con la Regina degli Olivi la stesura di nuovo atto condizionato;
- 12) Che nelle more della redazione dell'atto è stato rilevato:
 - che una fascia delle particelle 12, 1757 e 1759 del foglio 3 comunemente denominata "Canalone" risultava occupata e non cedibile senza pesi e oneri;
 - che risultava assolutamente necessario per il Covca acquisire la proprietà di una ulteriore porzione di terreno al fine di destinarla alla realizzazione della vasca di accumulo indispensabile per il completamento dell'impianto di acquedotto;
- 13) che con ordinanza del 30/11/2021 resa nel Giudizio pendente innanzi al Tribunale di Brindisi RG 441/2020 il GI ha dichiarato la propria incompetenza rimettendo le parti innanzi al collegio arbitrale e concedendo tre mesi per la riasunzione;
- 14) che la predetta ordinanza notificata alla parte opponente non è stata impugnata nei termini ed è passata in giudicato;
- 15) che con atto regolarmente notificato è stato introdotto il giudizio arbitrale il cui atto è stato trasmesso a Regina degli Olivi per opportuna conoscenza;

16) che la pendenza dell'arbitrato è stata comunicata tempestivamente alla società Regina degli Olivi s.r.l.;

17) che, pertanto, le parti hanno provveduto a frazionare sia la fascia di terreno occupata e quindi non cedibile "libera da pesi ed oneri", sia la porzione di terreno della particella 2218 del foglio 3 di misura corrispondente alla particella 2445 del foglio 3 necessaria per l'impianto acquedotto;

18) che la particella 2455 del foglio 3, che circoscrive il tratto di strada che collega il COVCA al Consorzio di Rosa Marina è destinata a viabilità già esistente al momento della costituzione del Consorzio di Rosamarina e quindi essa è zona viaria di collegamento per destinazione del padre di famiglia, parte integrante della rete viaria della lottizzazione

TANTO PREMesso E CONSIDERATO

Le parti come sopra generalizzate si danno atto che:

19) preliminarmente dichiarano di essere consapevoli che:

- l'impugnativa delle delibere assembleari del 3/2/2019 e del 29/9/2019, pur essendo concluso il giudizio n. 441/2020, risultano ancora sub Judice essendo stato attivato il procedimento arbitrale;

- non è possibile stabilire una tempistica dei modi e dei tempi di conclusione del contenzioso;

- la stipula del definitivo è quindi assoggettata alla condizione sospensiva dell'esito del predetto contenzioso;

- a seconda dell'esito del contenzioso stesso potrebbe verificarsi una condizione risolutiva;

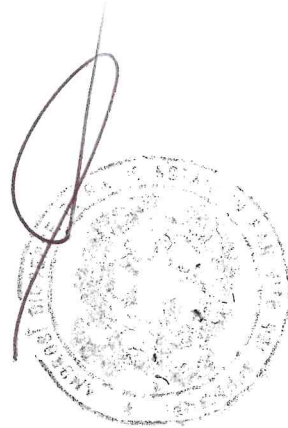
- l'evento "futuro ed incerto" non è comunque meramente potestativo, ma è assoggettato a provvedimenti giudiziari sempre certi e la cui definitività è sempre sancita dalla legge;

20) le parti reciprocamente dichiarano di rinunciare così come in effetti rinunciano ad ogni eventuale pretesa risarcitoria in funzione delle omissioni reciprocamente intervenute ed elencate in premessa;

21) la consistenza dei beni che verranno trasferiti è di seguito descritta: p.lle 2407-2409-2265-2264-2263- 2452 (già 1757), 2450 (già 1759), 2454-2455-2456 (già 12), 2361-2363-2364-2384-2385-2388-2394-2392-2383-2371-2374-2375-2382-741-2194-2189-2270-2288-2329-2331-2367-2350-2445 del foglio 3 e comunque tutte le particelle colorate in giallo e risultanti dalla planimetria che sottoscritta dalle parti e dal Notaio autenticante si allega sub C alla presente scrittura ad eccezione della striscia di terreno contigua alla proprietà di Distanto Domenico e alla porzione di canale occupata da Carparelli Vittorio.

salvo altre e/o diverse all'esito di opportune verifiche;

22) Il Prezzo pattuito rimane quello già stabilito nel preliminare sottoscritto in data 30 agosto 2019 ed è pari ad euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) oltre IVA se do-



vuta;

23) A fronte della predetta rinuncia REGINA DEGLI OLIVI concede al consorzio CO.V.CA. il possesso materiale e giuridico di tutto quanto sopra descritto sin dal momento della sottoscrizione del presente atto;

24) A fronte dell'acquisito possesso e delle reciproche rinunce il consorzio CO.V.CA., dando atto di avere versato ad oggi la somma di euro 30.500,00, a titolo di caparra confirmatoria da imputare a prezzo di vendita, versa a titolo di acconto la ulteriore somma di euro 29.500,00 (EURO VENTINOVEMILACINQUECENTO/00) mediante:

- assegno circolare non trasferibile emesso dalla Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Ostuni in data 13 maggio 2022 n. 0700157593 - 05 dell'importo di euro 29.500,00 (ventinovemilacinquecento virgola zero zero).

25) L'importo totale versato ad oggi per euro 60.000,00 (SESSANTAMILA/00) è da considerarsi escluso da IVA;

26) Le parti convengono, sin d'ora, che qualora non si addivenga alla stipula del contratto definitivo per le ragioni di cui al precedente punto 17), entro il 30.11.2022, il COVCA in ragione del perdurante possesso materiale e giuridico del compendio immobiliare innanzi descritto, verserà la ulteriore somma di € 30.000,00 (TRENTAMILA/00), da imputarsi ad acconto sul prezzo;

27) Qualora, alla data del 30.5.2023, perdurando il possesso materiale e giuridico del compendio immobiliare innanzi descritto, non si fosse addivenuti alla stipula del contratto definitivo di vendita, il COVCA si impegna a versare semestralmente la somma di € 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) sino al giorno del trasferimento della proprietà, che avverrà all'integrale pagamento del prezzo.

28) Il CO.V.CA. presta il proprio consenso alla cancellazione della trascrizione del preliminare con riferimento alle porzioni di terreno 2453 e 2448 del foglio 3 rendendosi disponibile ad ogni conseguente adempimento necessario alla formalizzazione della rinuncia agli effetti prenotativi di cui al predetto preliminare, nei limiti delle anzidette porzioni di terreno.

29) Ove non ostino più contenziosi e o arbitrati, come richiamati nel punto sub 17), ovvero ove l'efficacia esecutiva della delibera non venga sospesa in via cautelare, le parti concordano che si convenga nel più breve tempo possibile alla stipula del contratto definitivo senza dilazione.

30) Si precisa che alla vendita non è applicabile l'IVA ai sensi dell'art. 2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72 (tenuto conto dell'art. dell'art. 36, comma 2, D.L. 4.7.2006, n. 223).

Ostuni, 14 maggio 2022

F.TO JENNY REBECCA BRUNO - F.TO GIOVANNA BRUNETTI

REPERTORIO N. 85536

RACCOLTA N. 24150

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dottor Giuseppe AMBROSI, Notaio in San Vito dei Normanni iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Brindisi, che i signori:

- **BRUNO JENNY REBECCA**, nata a Hampstead l'11 ottobre 1976 e domiciliata per la carica come infra la quale dichiara di intervenire come interviene alla presente scrittura privata non in proprio ma in nome e per conto ed in rappresentanza nella sua qualità di procuratrice della società a responsabilità limitata **"REGINA DEGLI OLIVI"** con sede in Ostuni Rosa Marina, iscritta presso il Registro delle Imprese di Brindisi al n. 00983910589 ed iscritta presso la Camera di Commercio I.A.A. di Brindisi al n. BR - 42052 del Repertorio Economico Amministrativo capitale sociale euro 51.000,00 (cinquantomila virgola zero zero) interamente versato Partita IVA 00221230741 a quanto sopra autorizzata in forza di procura a rogito del Notaio Dario Cillo di Cisternino in data 13 novembre 2017 repertorio n.1848 raccolta n. 1379 registrata ad Ostuni in data 14 novembre 2017 al n. 4330 che in copia conforme all'originale trovasi allegata sotto la lettera **"A"** al mio precedente rogito in data 13 aprile 2019 repertorio n. 80793 raccolta n. 20611 registrato ad Ostuni in data 13 maggio 2019 al n. 1983;

- **Brunetti Giovanna, avvocato**, nata a Bari il 14 aprile 1972 e domiciliata per la carica come infra la quale dichiara di intervenire come interviene al presente atto non in proprio ma in nome, per conto ed in rappresentanza, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della associazione **"CONSORZIO VILLAGGIO CALA DI ROSA MARINA - OSTUNI"** con sede sociale in Cala di Rosa Marina (Ostuni), partita IVA - codice fiscale 81005290747 a quanto sopra autorizzata in forza dei poteri lei spettanti per legge e per statuto, nonchè in esecuzione di delibera dell'assemblea straordinaria dei consorziati del predetto consorzio in data 3 febbraio 2019 e di delibera del consiglio di amministrazione del predetto consorzio in data 20 agosto 2019 i cui verbali in copia certificata conforme da me notaio trovasi allegati **sub A e sub B** alla scrittura privata autenticata nelle firme da me Notaio in data 30 agosto 2019 registrato ad Ostuni in data 24 settembre 2019 al n. 3922 e delibera della Assemblea dei Consorziati in data 24 aprile 2022 e del Consiglio di Amministrazione in data 9 aprile 2022 (richiamate le delibere del 26 marzo 2022 e del 2 aprile 2022) che in copia conforme trovasi allegate alla presente scrittura sotto le lettere **"A"** e **"B"**

persone delle cui identità personali, qualifica e poteri, sono io Notaio certo, previa lettura da me Notaio datane alle parti e previo richiamo da me Notaio effettuato, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, circa la responsabilità penale cui andrebbero

incontro in caso di dichiarazione mendace, relativamente alle sopraestese dichiarazioni alla mia presenza resa, hanno apposto le proprie firme in calce e a margine della sovraestesa scrittura composta di quattro fogli in presenza di me Notaio, che mi sottoscrivo e firmo qui in calce e a margine degli altri fogli.

Ostuni, località Rosa Marina presso gli uffici del Consorzio Cala di Rosamarina li quattordici maggio duemilaventidue. Sottoscritto alle ore dodici e trenta.

F.TO GIUSEPPE AMBROSI NOTAIO (SIGILLO)

Copia Conforme all'originale, composta di TRE fogli

rilasciata in carta SENHILE

per uso CONSENTITO

San Vito dei Normanni 15 luglio 2022

