

ATTO DI TRANSAZIONE

La Società TERME DI MONTECATINI S.P.A. con sede legale in Montecatini Terme (PT), Viale Verdi n. 41, cod. fisc. 00466670585 e part. Iva 00467800470, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Dott. Alessandro Michelotti con studio in Pescia (PT), Via Marconi n. 17, con l'Avv. Tommaso Stanghellini;

la Società Baby Paradise S.a.s. di Elizabeth Maria Ramirez & C, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante Elizabeth Maria Ramirez, nata a Buenaventura (Colombia), l'8.02.1978, con sede in Montecatini Terme (PT), Viale Bustichini n. 59, cod. fisc. 017788860476, con gli Avv. Paolo Tessari e Francesco Tessari;

Premesso

1.- Con contratto 20.07.2002, reg. a Pescia il 19.08.2002 al n. 23189

Terme di Montecatini Spa (d'ora in poi anche TDM) ha concesso in affitto al Sig. Marco Onori l'azienda così descritta nelle premesse del contratto "complesso Minigolf Sport, costituito su un'area di mq 5000 circa alle pendici orientali delle Panterate, da un campo per golf in miniatura, un fabbricato per biglietteria bar e servizi igienici, un fabbricato per la somministrazione di alimenti e bevande con pergolato, completi di impianto elettrico e linee di adduzione, impianto idrico sanitario, collegamento con la rete fognaria, nonché un box in lamiera, una tettoia in metallo e copertura, impianto rete di ammassamento, recinzione con muretto e rete metallica plastificata, il tutto come meglio specificato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera A e comprensivo di mobili ed arredi che la parte affittuaria dichiara di aver visionato e ben conoscere".

Al fine dell'iscrizione nel Registro delle imprese, con atto 18.06.2003, aut. Not. Grazioso, rep. 77.461, racc. 4.380, il contratto di affitto di azienda è stato depositato presso il detto Notaio.

2.- Con atto 30.04.2012, aut. Not. Lenzi, rep. 59986, racc. 34670 Marco Onori ha ceduto il contratto di affitto di azienda a Baby Paradise S.a.s. di Eli-

Marcio Elizabeth Ramir

Francesco Tessari

zabeth Maria Ramirez e C. (d'ora in poi anche Baby Paradise).

Con contratto di affitto di azienda 8.04.2014, aut. Not. Monaco, rep. 10534, racc. 6760, TdM e Baby Paradise hanno prorogato la durata del contratto di affitto dal 31.07.2020 sino al 31.07.2029. Con tale contratto Baby Paradise si è impegnata ad effettuare una serie di lavori di manutenzione e ristrutturazione dell'immobile indicati nel Cronoprogramma dei lavori allegato sub "A" al contratto stesso, da effettuare in due fasi, da ultimarsi rispettivamente entro il 30.06.2014 e il 30.12.2014 (art. 3). Dal canto suo, TdM ha concesso all'affittuaria di poter cedere il contratto di affitto a soggetto da essa indicato (art. 5).

3.- A far data dal mese di settembre 2015 Baby Paradise ha sospeso il pagamento dei canoni di locazione. Alla data del 31.01.2020 il credito di TdM per canoni scaduti è pari a Euro 126.325,00, oltre Iva. In particolare in relazione ai canoni insoluiti del 2015, dell'intero 2016 e dei primi cinque mesi del 2017 la ricorrente ha chiesto ed ottenuto il decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia 17.06.2017, n. 754, notificato via Pec in data 26.07.2017, col quale è stato ingiunto a Baby Paradise di pagare la somma di Euro 45.095,60, oltre ad Iva ed oltre interessi e spese legali.

4.- In data 24.11.2017 Baby Paradise ha proposto dinanzi al Tribunale di Pistoia ricorso ex art. 700 c.p.c. volto ad ottenere la condanna di TdM alla esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria alle "piante di alto fusto" del parco. In tale procedimento TdM si è difesa con memoria depositata in data 4.01.2018. Con provvedimento 12.01.2018 il Tribunale ha respinto il ricorso ed ha condannato Baby Paradise al pagamento delle spese di lite complessivamente liquidate in Euro 2.500,00 oltre rimborso forfettario, Iva e CPA. In seguito al reclamo ex art. 669 *terdiecies* c.p.c. proposto da Baby Paradise avverso il menzionato provvedimento di rigetto 12.01.2018, con provvedimento 24.10.2019 il Tribunale di Pistoia ha dichiarato cessata la materia del contendere.

5.- In data 3.02.2020 TdM ha depositato ricorso ex art. 447 bis c.p.c. ed ha chiesto l'accoglimento delle seguenti conclusioni di merito: "Piacca al Tribunale Ill.mo: 1) In via cautelare ex art. 700 c.p.c., ordinare, anche inaudita al-

tera parte, a Baby Paradise S.a.s. di Elizabeth Maria Ramirez & C in persona del suo legale rappresentante pro tempore Elizabeth Maria Ramirez, con sede in Montecatini Terme (PT), Viale Bustichini n. 59, cod. fisc. 01778860476, la restituzione dell'azienda c.d. "Minigolf" nelle mani di Terme di Montecatini Spa; 2) In tesi: a) accertato l'inadempimento di Baby Paradise S.a.s. di Elizabeth Maria Ramirez & C, al pagamento dei canoni di affitto di cui al contratto 20.02.2002, reg. a Pesca il 19.08.2002 al n. 23189, come integrato e modificato dal contratto 8.04.2014, aut. Not. Monaco, rep. 10534, racc. 6760, pari a complessivi Euro 126.325,00, oltre Iva, dichiarare la risoluzione del contratto stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. a seguito della dichiarazione di Terme di Montecatini S.p.a. di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa prevista dagli art. 1 e 18 del contratto o comunque, accertata la non scarsa importanza e/o gravità dell'inadempimento della convenuta agli obblighi a suo carico, dichiarare la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti degli artt. 1453 e segg. c.c.; b) condannare Baby Paradise S.a.s. di Elizabeth Maria Ramirez & C a restituire a Terme di Montecatini Spa l'azienda c.d. "Minigolf" oggetto del contratto di affitto; c) condannare Baby Paradise S.a.s. di Elizabeth Maria Ramirez & C al pagamento della somma di Euro 81.229,40 (Euro 126.325,00 - Euro 45.095,60) oltre Iva, oltre interessi ex D.Lgs. n. 231/2002 dalla scadenza di ogni pagamento al saldo; d) condannare Baby Paradise S.a.s. di Elizabeth Maria Ramirez & C al risarcimento del danno subito da Terme di Montecatini Spa che si quantifica in Euro 20.000,00 o quella diversa o maggiore o minore somma che risulterà di giustizia con espressa richiesta di liquidazione in via equitativa del danno ex art. 1226 c.c. per le ragioni esposte in narrativa; e) condannare Baby Paradise S.a.s. di Elizabeth Maria Ramirez & C al pagamento della somma di Euro 516,00 per ogni giorno di ritardo nella restituzione dell'azienda ex art. 2 del contratto 20.07.2002. 3) In via Istruttoria: [...]. 4) In ogni caso con vittoria di spese e di onorari del presente giudizio".

6.- Con comparso di risposta e domanda riconvenzionale depositata in data 13.03.2020 Baby Paradise S.a.s. si è costituita in giudizio, ha contestato le difese di TdM ed ha formulato le seguenti conclusioni: "Voglia il Tribunale di Pistoia: 1) Respingere le domande attrici tutte formulate da controparte in tesi di

Maria
Elizabeth
Ramirez

Alves
Nobile

merito, accogliendo l'eccezione riconvenzionale di compensazione proposta da questa difesa per quanto attiene il pagamento dei canoni e, in denegata ipotesi, il risarcimento del danno. 2) Respingere il ricorso cautelare ex art. 700 cpc per-
ché carente e i presupposti di urgenza, inesistenti e non provati e infondato nel
merito; 3) In via riconvenzionale condannare Terme di Montecatini Spa a risar-
cire alla Società comparante i danni tutti per danno emergente e lucro cessante,
rispettivamente quantificati in Euro 395.624,40 ed Euro 719.358,00 o in quella
diversa somma che risulterà di giustizia, una volta effettuata la compensazione
parziale con l'importo dei canoni non pagati. Vittoria di spese e di onorari". In
via istruttoria: [...].

7.- Il ricorso reca l'RG 374/2020 è stato assegnato al GI. Dott.ssa Piccin-
ni e verrà chiamato all'udienza del 8.09.2020. Con memoria depositata in data
20.07.2020 TAM ha contestato le difese di Baby Paradise ed in conseguenza del-
le domande riconvenzionali formulate dalla stessa, ha precisato le conclusioni
come segue: "Piaccia al Tribunale Ill.mo: 1) In via cautelare ex art. 700 c.p.c.,
ordinare, anche inaudita altera parte, a Baby Paradise S.a.s. di Elizabeth Maria
Ramirez & C in persona del suo legale rappresentante pro tempore Elizabeth
Maria Ramirez, con sede in Montecatini Terme (PT), Viale Busstichini n. 59, cod.
fisc. 01778860476, la restituzione dell'azienda c.d. "Mimigolf" nelle mani di
Terme di Montecatini Spa; 2) In tesi: a) accertato l'inadempimento di Baby Pa-
radise S.a.s. di Elizabeth Maria Ramirez & C, al pagamento dei canoni di affitto
di cui al contratto 20.02.2002, reg. a Pesca il 19.08.2002 al n. 23189, come in-
tegrato e modificato dal contratto 8.04.2014, aut. Not. Monaco, rep. 10534,
racc. 6760, pari a complessivi Euro 126.325,00, oltre Iva, dichiarare la risoluzi-
zione del contratto stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. a seguito del-
la dichiarazione di Terme di Montecatini S.p.a. di volersi avvalere della clausola
risolutiva espressa prevista dagli artt. 1 e 18 del contratto o comunque, accerta-
ta la non scarsa importanza e/o gravità dell'inadempimento della convenuta agli
obblighi a suo carico, dichiarare la risoluzione del contratto ai sensi e per gli
effetti degli artt. 1453 e segg. c.c.; b) condannare Baby Paradise S.a.s. di Eliza-
beth Maria Ramirez & C a restituire a Terme di Montecatini Spa l'azienda c.d.
"Mimigolf" oggetto del contratto di affitto; c) condannare Baby Paradise S.a.s.

di Elizabeth Maria Ramirez & C al pagamento della somma di Euro 81.229,40 (Euro 126.325,00 - Euro 45.095,60) oltre Iva, oltre interessi ex D.Lgs. n. 231/2002 dalla scadenza di ogni pagamento al saldo; d) condannare Baby Paradise S.a.s. di Elizabeth Maria Ramirez & C al risarcimento del danno subito da Terme di Montecatini Spa che si quantifica in Euro 20.000,00 o quella diversa o maggiore o minore somma che risulterà di giustizia con espressa richiesta di liquidazione in via equitativa del danno ex art. 1226 c.c. per le ragioni esposte in narrativa; e) condannare Baby Paradise S.a.s. di Elizabeth Maria Ramirez & C al pagamento della somma di Euro 516,00 per ogni giorno di ritardo nella restituzione dell'azienda ex art. 2 del contratto 20.07.2002. 3) In ogni caso: respingere tutte le eccezioni e domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto; 4) In via istruttoria (...); 5) In ogni caso con vittoria di spese e di onorari del presente giudizio?.

8- In forza del decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia 17.06.2017, n. 754, con atto di precetto notificato in data 22.05-5.06.2020 e con atto di pignoramento notificato in data 20.07.2020, TdM ha promosso nei confronti di Baby Paradise e della Sig.ra Maria Elizabeth Ramirez la procedura esecutiva mobiliare recante l'RGH 569/2020 del Tribunale di Pistoia e assegnata al G.B. Dott.ssa Zelia Bossi.

9- Baby Paradise ha poi promosso il procedimento di mediazione n. 121/2020 dinanzi all'Organismo di Conciliazione Forense di Pistoia. Il mediatore nominato è l'Avv. Silvio Vanni il quale ha fissato l'incontro dinanzi allo stesso per il giorno 1.09.2020. Le parti hanno deciso di transigere la controversia insorta ed ogni altra eventuale controversia alle seguenti condizioni.

Tanto premesso, le parti come sopra descritte

Convegno e stipulano

quanto segue:

(1) La premessa fa parte integrante ed essenziale del presente atto.

(2) Baby Paradise Sas versa in contestualità al presente atto la somma di Euro 45.000,00 (quarantacinquemila) a mezzo assegno circolare n. SE 4027873716-09 emesso da Icrea Banca Spa intestato a Terme di Montecatini Spa e rinunzia ad ogni e qualsiasi credito azionato e/o da azionare nei confronti di TdM e rinunzia

Mario Edgilio Renzi

Domenico Galati

- alle domande tutte formulate con la comparso di risposta e domanda riconvenzionale depositata il 13.03.2020 menzionata in premessa. Dal canto suo, TdM accetta tale somma e rinunzia ad ogni altro credito azionato e/o da azionare per canoni pregressi al 31.07.2020, nonché rinunzia alle domande tutte formulate col ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato il 3.02.2020 menzionato in premessa. TdM rinunzia altresì ad avvalersi del decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia 17.06.2017, n. 754.
- (3) Baby Paradise e TdM riconoscono, accertano e convergono che il canone annuale di affitto di azienda vigente a far data dal 1.08.2020 è pari ad Euro 30.000,00 (trentamila), oltre Iva, da pagarsi in rate mensili anticipate di pari importo entro il 5 del mese di riferimento. Il canone annuale verrà aggiornato secondo gli indici Istat a far data dal 1.01.2021.
- (4) Baby Paradise versa in contestualità al presente atto la somma di Euro 6.100,00 (seimilacento) a mezzo assegni circolari n.2300551105.08 e n.2300551106.09 emessi da Crédit Agricole entrambi di € 2.949,14= intestati a Terme di Montecatini Spa, nonché € 201,72= in contanti. Tale somma è relativa alle mensilità di agosto 2020 e settembre 2020.
- (5) Baby Paradise si impegna a pagare con assoluta regolarità i canoni di affitto a scadere a partire dal canone di ottobre 2020 entro e non oltre il giorno 5 del mese di riferimento.
- (6) Ai sensi dell'art. 5 del contratto di affitto di azienda 8.04.2014, aut. Not. Monaco, rep. 10534, racc. 6760, TdM presta sin d'ora consenso alla cessione del contratto di affitto di azienda alla Società Italia Eventi Srl, con sede in Monsummano Terme (PT), Via Garibaldi n. 43, cod. fisc. e part. iva 01875060475.
- (7) Le parti reciprocamente rinunziano agli atti ed all'azione relativamente alla causa recante l'RGn 374/2020 del Tribunale di Pistoia, assegnata al GI. Dott.ssa Piccini e si impongono a comunicare al Giudice l'intervenuta transazione della stessa.
- (8) TdM rinunzia alla procedura esecutiva mobiliare recante l'RGH 569/2020 del Tribunale di Pistoia ed assegnata al G.H. Dott.ssa Zelia Bossi, promossa nei confronti di Baby Paradise e di Maria Elizabeth Ramirez e si impegna a rinunziare

all'atto di pignoramento notificato in data 20.07.2020.

(9) Il presente accordo transattivo ha valore novativo ed è immediatamente efficace. Esso definisce ogni e qualsiasi pretesa, azione od eccezione, azionata e/o da azionare, anche eventualmente non espressamente menzionata, genericamente sorta in data anteriore al presente accordo. Restano in vigore tutti i patti ed i contratti menzionati in premessa ove non modificati e/o derogati dal presente accordo.

do.

Pistoia, 1 settembre 2020

Terme di Montecatini Spa - Dott. Alessandro Michelotti

Alessandro Michelotti

Baby Paradise Sas di Elizabeth Maria Ramirez & C - Elizabeth Maria Ramirez

Maria Elizabeth Ramirez

Sottoscrivono il presente atto i legali delle parti per rinunzia alla solidarietà professionale.

Avv. Tommaso Stanghellini

Tommaso Stanghellini

Avv. Paolo Tessari (anche per conto dell'Avv. Francesco Tessari)

Paolo Tessari

MariaPia Cardini

Da: Avv. Tommaso Stanghellini [avvtommasostanghellini@studiostanghellini.it]
Inviato: venerdì 28 agosto 2020 15:50
A: direzione@termemontecatini.it; Alessandro Michelotti; nicola.zanni@termemontecatini.it; maria.pia.cardini@termemontecatini.it
Oggetto: Terme di Montecatini Spa - Baby Paradise Sas



Bilancio Italia Event/Bilancio Italia Eventi Terme di Montecatini Spa - Baby Paradise Sas - Buongiorno,

trasmetto i bilanci 2018 e 2019 di Italia Eventi Srl. Entrambi si chiudono con un utile e presentano un patrimonio netto che è passato da Euro 201.031,00 nel 2018 a Euro 274.680,00 nel 2019.

In questa situazione, tenuto conto del colloquio avuto con il Dott. Michelotti, e tenuto altresì conto che l'adm deve ai sensi del più volte menzionato art. 5 del contratto 8.04.2014, aut. Not. Monaco', non acconsentire la cessione bensì esprimere un "gradimento" alla stessa, gradimento che non potrebbe essere negato "senza motivo", non si può ritenere che tali attività di carattere gestionale siano riservate all'assemblea dei soci. Diversamente opinando vi sarebbe una violazione del principio generale che assegna all'Organo amministrativo di una Società per azioni la gestione esclusiva dell'Impresa. Ed il Dott. Michelotti ritiene, a mio avviso del tutto correttamente, di andare avanti nella transazione che per i motivi espressi nelle mie precedenti appare sostanzialmente "conveniente".

Secondo le indicazioni del Dott. Michelotti vado dunque a trasmettere alla controparte la transazione che allego alla presente e ciò per non trarre inutili ostacoli alla transazione stessa.

Con i miei migliori saluti

Avv. Tommaso Stanghellini

Avv. Tommaso Stanghellini

Cordiali saluti

Dovrà ora essere depositato l'atto di rinunzia all'esecuzione.
 secondo gli indici Istat a partire dal 1.01.2021.
 Euro 45.000,00. La causa è stata transatta. Rammento che l'importo del canone dovrà essere incrementato
 riferimento. I canoni di agosto e settembre sono stati regolarmente pagati ed il pregresso è stato saldato con
 azienda è stato portato ad Euro 30.000,00 oltre Iva 22% e dovrà essere pagato entro il giorno 5 del mese di
 trasmetto copia della transazione oggi sottoscritta in sede di mediazione. Il canone annuale di affitto di

Buonasera,

Oggetto: Terme di Montecatini Spa - Baby Paradise Sas**A:** <alejandro.michelotti@termemontecatini.it>**A:** <direzione@termemontecatini.it> <direzione@termemontecatini.it>; 'Alessandro Michelotti'**Inviato:** martedì 1 settembre 2020 19:01**Da:** Avv. Tommaso Stanghellini [mailto:avvtommasostanghellini@studiosanghellini.it]

Avv. Tommaso Stanghellini

Resto a disposizione ed invio cordiali saluti

Per quanto riguarda la somma di Euro 6.100,00 (corrispondente ad Euro 5.000 + Iva 22%), questa è da
 imputare alle mensilità di agosto e settembre 2020 come già scritto con la mia sotto riportata e come risulta
 dalla transazione. Per tali mensilità dovranno quindi essere emesse le relative fatture.

Le torno a trasmettere quanto inviato ieri con la mail sotto riportata. Per quanto riguarda l'Iva mi
 sembrerebbe evidente che la somma incassata di Euro 45.000,00 debba essere imputata alle fatture già
 emesse da TdM e non ancora incassate. Per la parte dei crediti non riscossa, se già fatturata, dovrà essere
 emessa nota di credito.

Buongiorno Dottore,

Oggetto: Terme di Montecatini Spa - Baby Paradise Sas**Cc:** <direzione@termemontecatini.it>; 'Alessandro Michelotti'**A:** 'Nicola Zanni'**Inviato:** mercoledì 2 settembre 2020 09:02**Da:** Avv. Tommaso Stanghellini [mailto:avvtommasostanghellini@studiosanghellini.it]**Oggetto:** I: Terme di Montecatini Spa - Baby Paradise Sas**A:** mariapia.cardini@termemontecatini.it**Inviato:** mercoledì 2 settembre 2020 11:16**Da:** Nicola Zanni [nicola.zanni@termemontecatini.it]**MariaPia Cardini**