

Verbale di conciliazione

Il giorno 9 marzo dell'anno 2011, nella sala di udienze del Tribunale di Bari, dinanzi al G.U. Dott. _____, assistito dal sottoscritto cancelliere, sono presenti:

- la Alfa srl, in persona del legale rappresentante pro-tempore, sig. Tizio Rossi, rappresentata e difesa ed oggi assistita dall'avv. Filano;
- la Beta srl in liquidazione, in persona del legale rappresentante Caio Bianchi, rappresentata e difesa dall'avv. Calpurnio;
- la sig.ra Mevia Verdi, rappresentata e difesa ed oggi assistita dall'avv. Sempronio;

Tra le suddette parti

PREMESSO

Che con atto di citazione del 16.11.1988 la Beta srl conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Bari la sig.ra Mevia Verdi per ivi sentire in danno di quest'ultima come di seguito provvedere:

a) Il linea principale, nel merito, dichiarare risolto il contratto preliminare di compravendita del 10.2.1986 sopra specificato

b) per tale effetto condannare la convenuta Mevia Verdi al risarcimento del danno nella misura già definita tra le parti all'atto della sottoscrizione del preliminare autorizzando l'istante Beta srl a ritenere definitivamente a tale titolo, l'importo di lire 23.000.000 ricevuti a suo tempo;

c) condannare la convenuta al pagamento delle spese ed onorari del presente giudizio;

in contumacia della convenuta, il Tribunale di Bari, accoglieva integralmente la domanda attrice, condannando la convenuta al pagamento delle spese del giudizio come ivi liquidate;

con gravame della sig.ra Mevia Verdi la Corte di Appello di Bari, ritenuta la nullità della notificazione dell'originario atto di citazione, rimetteva la causa dinanzi al primo giudice, ex art. 354 c.p.c.;

che la causa veniva riassunta e pende oggi dinanzi al Tribunale di Bari;

che con atto pubblico rogato per notar X, a dicembre 2006, la Beta srl alienava in favore della Gamma srl numerosi beni immobili tra cui, in particolare, l'appartamento detenuto dalla sig.ra Mevia Verdi;

che il suddetto acquisto veniva trascritto in Bari il 29.12.2006;

che, successivamente, con atto pubblico per Notar X, in data 16.12.2009, trascritto in Bari il 16.12.2009, la Gamma srl alienava, in favore della Alfa srl, alcuni beni immobili tra cui, in particolare, l'appartamento detenuto dalla sig.ra Mevia Verdi;

che con comparsa di intervento del 25.10.2010 la Alfa srl interveniva in giudizio ex art. 111c.p.c. e nel riservare ogni ulteriore azione (anche cautelare) chiedeva, adesivamente alla domanda della Beta srl, la restituzione ed il rilascio dell'immobile da parte della sig.ra Verdi in proprio esclusivo favore ed il risarcimento dei danni conseguenti alla mancata disponibilità del bene a far data dal 16.12. 2009;

che le parti, senza che ciò importi riconoscimento delle contrapposte ragioni ma al solo fine di evitare l'alea del giudizio, si sono determinate a transigere e conciliare le controversie tra esse pendenti e potenziali.

Tutto quanto innanzi premesso la parti meglio in epigrafe indicate, convengono di conciliare la lite tra esse pendente ai seguenti

PATTI E CONDIZIONI

a) La Beta srl e la sig.ra Mevia Verdi convengono di risolvere consensualmente il contratto preliminare datato 12 marzo 1986 relativo all'unità immobiliare sita in Roma alla via Appia n.1 .

Convengono inoltre le medesime parti di rinunciare a tutte le azioni – già proposte e/o promuovende – dipendenti, connesse e/o conseguenti al suddetto contratto preliminare.

Per patto espresso le parti convengono che tutte le somme versate dalla sig.ra Mevia Verdi alla Beta srl resteranno a quest'ultima definitivamente e transattivamente attribuite quale corrispettivo della detenzione e del godimento, da parte della sig.ra Verdi, dell'immobile suddetto a far tempo dal 26.3.1986 sino al 21.12.2006 nonché a titolo di indennizzo per tutti gli oneri condominiali – anche relativi a consumi individuali effettuati dalla sig.ra Verdi che nel corso del suddetto arco temporale sono stati sopportati dalla Beta srl;

b) contestualmente tra la Alfa srl e la sig.ra Verdi viene stipulato contratto preliminare di compravendita dell'unità immobiliare innanzi descritta alle seguenti condizioni:

1. *La Alfa srl promette di vendere alla sig.ra Mevia Verdi, che promette di acquistare (per sé o per persone, enti o società che si riserva di designare fino al momento dell'atto notarile) alle condizioni in appresso specificate, la seguente porzione immobiliare: immobile sito in Roma alla via Appia n.1;*
2. *Unitamente alla porzione immobiliare viene promessa in vendita alla parte promissaria acquirente, che accetta, una quota millesimale corrispondente alle parti comuni indicate nel regolamento di condominio in vigore che la parte promissaria acquirente, che accetta, una quota millesimale corrispondente alle parti comuni indicate nel regolamento di condominio in vigore che la parte promissaria acquirente dichiara di ben conoscere e s'impegna, già da ora, ad accettare ed osservare per sé ed aventi causa;*
3. *La presente promessa di vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'unità immobiliare qui promessa in vendita e come vista e gradita dalla parte promissaria acquirente con tutti i diritti, le inerenti azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive quali competono e incombono alla promittente in virtù dei titoli di proprietà, subentrando la parte promissaria in pieno luogo e stato alla parte promittente.*
4. *La parte promittente venditrice dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare qui promessa in vendita e che la trasferirà libera da liti in corso, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, con la garanzia dell'evizione e molestie nel possesso.*
5. *Il prezzo è di comune accordo stabilito in euro 325.000,00, oltre imposta di registro e/o l'iva come per legge, che verrà pagato contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico, che dovrà avvenire entro e non oltre il 30 settembre 2011, a mezzo assegni circolari non trasferibili o, a scelta della parte promissaria acquirente, mediante accensione di un mutuo fondiario sino alla concorrenza del predetto rapporto.*

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n.37, la parte promittente la vendita non garantisce la conformità degli impianti esistenti – nella consistenza immobiliare oggetto del presente atto e di quelli condominiali – alla normativa in materia di sicurezza vigente al tempo del presente atto. Pertanto, la parte promittente venditrice non appresta garanzia alcuna circa l'attuale conformità di tutti o parte degli impianti suddetti alla normativa ad oggi in vigore; le parti, di comune accordo tra loro, convengono quindi, di non allegare al presente atto ed al successivo contratto definitivo di vendita alcuna dichiarazione di conformità e di rispondenza dei suddetti impianti di cui all'art. 7 del citato D.M. 37/2008. Le parti dichiarano, altresì, di essere edotte dell'obbligo di consegna da parte dell'alienante alla parte acquirente della documentazione amministrativa e tecnica, nonché dei libretti di uso e manutenzione, dei suddetti impianti e delle conseguenze sanzionatorie di cui all'art. 15 del citato D.M., in ordine al mancato adempimento degli obblighi di cui sopra; tuttavia, in virtù della predetta deroga espressa dal prestare tal tipo di garanzie la parte acquirente rinuncia sia ad eccepire difetti o difformità degli impianti medesimi che ad accampare danni o revisioni di prezzo, intendendo provvedere laddove e per quanto effettivamente necessario – successivamente alla presente compravendita – a proprie totali cure e spese al rifacimento di ogni tipo di impianti, in conformità alla normativa vigente. Le parti precisano, infine che il prezzo della presente compravendita è stato concordemente determinato e come sopra convenuto anche in considerazione della pattuita mancanza di prestazione di garanzie da parte del venditore per la “conformità degli impianti” di cui al suddetto D.M. 37/2008.

6. *Per patto espresso la stipula dell'atto definitivo di compravendita verrà effettuata dinanzi al Notaio Y in data 30 settembre 2011 alle ore 10.00 presso lo studio del suddetto Notaio. Le*

parti espressamente attribuiscono al suddetto termine il carattere della essenzialità ed improrogabilità e convengono che, in ipotesi di inadempimento, da parte della sig.ra Mevia Verdi, all'obbligo di comparire, nella suindicata data ed ora, dinanzi al suindicato Notaio e stipulare l'atto pubblico definitivo di compravendita, versando il saldo del prezzo innanzi convenuto e le altre somme a proprio carico (imposta di registro e/o IVA come per legge, imposte ipotecarie e catastali, spese e competenze notarili dell'atto pubblico di trasferimento) il presente contratto preliminare dovrà intendersi risolto di diritto, senza la necessità di alcuna costituzione in mora ed il verbale di conciliazione cui accede il presente contratto preliminare, decorsi giorni dieci dalla suddetta data del 30 settembre 2011, costituirà titolo esecutivo per il rilascio della unità immobiliare in favore della Alfa srl ed in danno della sig.ra Mevia Verdi. Le parti espressamente convengono che l'eventuale assenza od il rifiuto alla stipula dell'atto definitivo di compravendita da parte della sig.ra Mevia Verdi, nella data e nell'ora convenute innanzi, potrà risultare da lettera scritta resa dal Notaio Y nella quale venga riferita l'assenza od il rifiuto della parte promissaria acquirente, nella suddetta data, alla stipula dell'atto pubblico definitivo di compravendita. Per patto espresso si conviene che in ipotesi di inadempimento della Alfa srl all'obbligo di addivenire alla stipula dell'atto pubblico di compravendita e di riceversi il saldo del prezzo, la sig.ra Verdi potrà in ogni caso richiedere l'adempimento in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita ed il risarcimento dei danni. Resta inoltre espressamente convenuto che, in ipotesi di inadempimento della Alfa srl all'obbligo di stipulare il contratto definitivo di compravendita, resterà sospesa la efficacia esecutiva del presente verbale ove la sig.ra Verdi dimostri di essere in grado di adempiere all'obbligo di acquistare l'immobile oggetto del contratto preliminare ed offra di adempiervi nei modi e nelle forme di legge.

7. Le parti vicendevolmente riconoscono e si danno atto che la unità immobiliare suddetta è attualmente già occupata dalla odierna promissaria acquirente che, attesa la imminente stipula del contratto definitivo di compravendita, viene lasciata nella detenzione dell'immobile sino alla data del 30 settembre 2011. Le parti espressamente convengono che dalla sottoscrizione del presente atto tutte le spese condominiali, sia ordinarie che straordinarie, graveranno sulla parte promissaria acquirente, ed eccezione delle sole spese relative ai lavori attualmente in atto sul terrazzino di pertinenza dell'immobile, che verranno sopportate dalla Alfa srl.

La Alfa srl, quale venditrice, garantisce l'avvenuto pagamento di tutti gli oneri condominiali a proprio carico riferiti al cespite promesso in vendita e maturati sino al momento di sottoscrizione di questo preliminare.

Le spese di registrazione del contratto preliminare contenuto nel presente verbale graveranno sulla sig.ra Verdi così come quelle per il successivo atto pubblico di trasferimento della proprietà e notarili: graveranno sulle parti in solido le eventuali spese di registrazione del verbale di conciliazione cui accede il presente contratto preliminare di vendita, per il quale si richiede la esenzione, ricorrendone i presupposti di legge.

c) la Alfa srl e la Beta srl in liquidazione dichiarano di rinunciare, come in effetti rinunciano, al risarcimento dei danni da ritardato rilascio dell'immobile de quo nonché a tutte le somme rivendicate con l'atto di citazione e comunque a ogni ragione e/o azione connessa con la pregressa detenzione dell'immobile da parte della sig.ra Mevia Verdi;

d) le parti espressamente dichiarano vicendevolmente riconoscono che il presente accordo transattivo ha valore novativo e che, per l'effetto, tutti i pregressi rapporti tra le parti devono considerarsi convenzionalmente estinti: precisano, pertanto che, l'inadempimento delle obbligazioni assunte dalla sig.ra Verdi e/o dalla Alfa srl nel contratto preliminare di compravendita che accede al presente atto, determinerà le sole conseguenze previste innanzi alla lettera b) nr.7 nonché quelle di cui alla successiva lettera e);

e) le parti espressamente convengono e riconoscono che, ai sensi degli artt. 474 e 185 c.p.c., il presente verbale, in ipotesi di mancata stipulazione del contratto definitivo di compravendita di cui alla precedente lettera b), costituirà titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile oggetto del medesimo contratto la cui detenzione è stata pattiziamente concessa alla sig.ra Mevia Verdi solo a motivo della assai prossima convenuta stipulazione del contratto definitivo di compravendita; resta espressamente convenuto che le spese e competenze legali del giudizio e della presente transazione rimarranno integralmente compensate tra le parti ed a tal fine degli Avvocati Filano, Calpurnio e Sempronio sottoscrivono il presente verbale anche per rinuncia al vincolo di solidarietà ex art. 68 della L.P.

f) le parti richiedono l'applicazione della esenzione del presente verbale dalle imposte di registro e di condanna, ricorrendone i presupposti di legge e l'applicazione della imposta di registro in termine fisso per il contratto preliminare di cui alla lettera b) che precede.

Letto, confermato e sottoscritto.

8 marzo 2011