

VERBALE DI CONCILIAZIONE GIUDIZIARIA

Il giorno..... del mese..... dell'anno...., nella sala di udienza del Tribunale, dinanzi al G.U. designato, assistito dal sottoscritto Cancelliere, sono presenti:

- la **Alfa s.r.l.** con sede legale in.... alla via... n...., partita IVA...., rappresentata dal suo difensore costituito Avv. Filano, munito del potere di conciliare e transigere le controversie in forza di procura speciale conferitagli a mezzo della scrittura privata autenticata che in copia viene allegata al presente verbale sotto la lettera A);

- i sigg.ri **Tizio**, nato a il.... e residente in.... alla via... n.... c.f. e **Sempronio**, nato a il.... e residente in.... alla via.... n...., rappresentati dal loro difensore costituito Avv. Calpurnio, munito del potere di conciliare e transigere la controversia in forza di procura speciale conferitagli a mezzo della scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 185, c. 1, cpc, che in copia viene allegata sotto il presente verbale sotto la lettera B);

- l'Avv. **Mevio Rossi**, nato a il.... e residente in.... alla via... n.... c.f...., nonché i sigg.ri **Caia**, nata a ... il... e residente in.... alla via... n.... c.f....; **Augusto Rossi**, nato a ... il... residente in... alla via... n... c.f....; **Cesare Rossi**, nato a ... il... alla via... n... c.f....; **Maria Verdi**, nata a ... il... e residente in.... alla via... n.... c.f....; **Carla Verdi**, nata a ... il... e residente in.... alla via... n.... c.f....; **Daniela Bianchi**, nata a ... il... e residente in.... alla via... n.... c.f....; rappresentati dal loro difensore Mevio Rossi, munito del potere di conciliare e transigere le controversie in forza di procura speciale conferitagli a mezzo di scritture autentiche per Notaio.... rep..... che in copia vengono allegate al presente verbale sotto la lettera C);

premesse e ritenuto:

- a. che la sig.ra ..., con contratto sottoscritto il 10 aprile 1989 e regolarmente registrato il 18 aprile 1989, ha concesso in locazione per uso non abitativo ai sigg.ri Tizio e Sempronio, i quali hanno accettato solidamente ed indivisibilmente anche per i loro aventi causa, l'immobile sito in Roma alla via Appia n.1, meglio descritto nel contratto e nella allegata planimetria del 24 febbraio 1989, per un periodo di sei anni, dal 10 aprile 1989n fino al 9 aprile 1995;
- b. che la Alfa srl, con atto di compravendita stipulato il 27 aprile 1992, ha acquistato il predetto immobile ed è pertanto subentrata nel rapporto locatizio, in qualità di nuova proprietaria e conduttrice;
- c. che lo stesso rapporto di locazione si è tacitamente rinnovato, ai sensi dell'art. 28 della L. 27 luglio 1978, n.392, per gli ulteriori periodi di sei anni intercorsi dal 10 aprile 1995 al 9 aprile 2001, dal 10 aprile 2001 al 9 aprile 2007 ed infine dal 10 aprile 2007 al 9 aprile 2013;

- d. che la Alfa srl, con lettera raccomandata 8/13 marzo 2012, ha comunicato ai sigg.ri Tizio e Sempronio la disdetta del contratto di locazione per la scadenza del 9 aprile 2013;
- e. che i conduttori non hanno provveduto a rilasciare spontaneamente l'immobile, per cui la Alfa srl ha intimato loro lo sfratto per finita locazione con atto del 10 luglio 2013, citandoli dinanzi al Tribunale per ivi sentir convalidare lo sfratto alla scadenza contrattuale del 9 aprile 2013 e fissare la data del rilascio coattivo dell'immobile ai sensi dell'art. 56 della L. 27 luglio 1987, n. 392, entro il termine più breve possibile in considerazione del tempo già trascorso dalla medesima scadenza contrattuale;
- f. che il procedimento inizialmente chiamato all'udienza del 6 agosto 2013 è stato rinviato, sempre con salvezza dei diritti di prima udienza, dapprima al 13 settembre 2013 e poi al 15 ottobre 2013 al fine di consentire il perfezionamento di una conciliazione tra le parti, venendo poi anticipato all'odierna udienza del 8 ottobre 2013 dinanzi al G.U. designato; che i sigg.ri Rossi, con contratto sottoscritto il 25 giugno 1990, hanno concesso in locazione per uso non abitativo ai predetti sigg.ri Tizio e Sempronio, i quali hanno accettato solidalmente ed indivisibilmente anche per i loro aventi causa, l'immobile sito in Roma alla via Appia n.1, contiguo e comunicante con l'immobile oggetto del rapporto locatizio di cui ai precedenti capoversi delle premesse del presente verbale di conciliazione, meglio descritto nel suddetto contratto;
- g. che a seguito del decesso dei sigg.ri Nicola Rossi e Serafina Rossi sono subentrati nel suddetto contratto i sigg.ri Caia, Mevio Rossi, Augusto Rossi, Cesare Rossi, in qualità di eredi del sig. Nicola Rossi, le sigg.re Maria Verdi e Carla verdi in qualità di eredi della sig.ra Rossi, e la sig.ra Bianchi, in qualità di erede del sig. Giovanni Verdi, anche egli erede della signora Rossi;
- h. che i sigr.ri Caia, Mario Rossi, Augusto Rossi, Maria Verdi, Cesare Rossi, Maria Verdi, Carla Verdi e Bianchi, con atto depositato in data odierna, sono intervenuti nel procedimento R.G..... ed hanno aderito, per quanto di ragione, alle domande proposte dalla Alfa srl nei confronti dei sigg.ri Tizio e Sempronio, avendo anche essi interesse al rilascio dell'immobile in favore della Alfa srl, una parte del quale costituisce peraltro oggetto del decreto di occupazione di urgenza della R.F.I.- Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. dell'11 settembre 2013, notificato alla stessa Alfa srl con nota prot. n..... dell'11 settembre 2013;
- j. che è intendimento delle parti giungere ad una definizione transattiva delle controversie tra esse intercorse nel procedimento R.G..... n..... e delle eventuali controversie successive anche solo potenziali;

- k. tutto quanto sopra premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono transattivamente quanto segue:
1. I sigg.ri Tizio e Sempronio riconoscono e prendono atto dalla definitiva cessazione, alla scadenza contrattuale del 9 aprile 2013, del rapporto di locazione intercorso con la Alfa srl, meglio descritto nelle premesse del presente verbale di conciliazione contraddistinte dalla lettera a) fino alla f), e, fermo restando quanto convenuto nel successivo punti n.3, ne convengono, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 56 della L. 27 luglio 1978, n. 392, la fissazione del termine di rilascio entro la data del 31 marzo 2014, obbligandosi solidalmente e indivisibilmente, anche per i loro eredi e/ o aventi causa, a rilasciare l'immobile, con pertinenze ed accessori, libero e sgombero da persone e da cose, nella piena disponibilità della Alfa srl, entro e non oltre le predetta data del 31 marzo 2014;
 2. i sigg.ri Caia, Mevio Rossi, Augusto Rossi, Cesare Rossi, Maria Verdi, Carla Verdi e Bianchi, da una parte, ed i sigg.ri Tizio e Sempronio, dall'altra, convengono la risoluzione anticipata del rapporto di locazione tra di essi in corso, meglio descritte nelle premesse del presente verbale di conciliazione contraddistinte dalle lettere g) e h), e, fermo restando quanto convenuto al successivo punto n. 3), ne convengono, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 56 della L. 27 luglio 1978, n. 392, la contestuale fissazione del termine di rilascio entro la data del 31 marzo 2014, i conduttori obbligandosi solidalmente ed indivisibilmente, anche per i loro eredi e/ o aventi causa, a rilasciare l'immobile, con pertinenze ed accessori, libero e sgombero da persone e da cose, nella piena disponibilità della Alfa srl, entro e non oltre le predetta data del 31 marzo 2014;
 3. i sigg.ri Tizio e Sempronio Cesarone provvedono altresì a rilasciare in data odierna l'intera porzione del suolo meglio indicata in rosso nella planimetria allegata al presente verbale sotto la lettera D, attribuendone immediatamente il possesso, mediante la sottoscrizione del presente verbale di conciliazione, in favore della Alfa srl, nonché dei sigg.ri Caia, Mevio Rossi, Augusto Rossi, Cesare Rossi, Maria Verdi, Carla Verdi e Daniela Dante, ciascuno per quanto di ragione, con espressa previsione che gli stessi sigg.ri Tizio e Sempronio Cesarone rimarranno per ulteriori dieci giorni da oggi nella mera detenzione della suddetta area al solo fine di consentire ai medesimi lo sgombero di persone e cose di loro pertinenza;
 4. la Alfa srl provvederà a realizzare una idonea recinzione atta a tenere distinta l'area oggi rilasciata e quella che resterà nel possesso dei sigg.ri Tizio e Sempronio sino al 31 marzo 2014, direttamente o per il tramite dei rappresentanti della R.F.I - Rete Ferroviaria Italiana

s.p.a., che è in procinto di acquisirla temporaneamente in forza del decreto di occupazione d'urgenza prot. n.

5. le parti espressamente convengono che, per effetto della suddetta riduzione della superficie utile da utilizzare per la propria attività sino al 31 marzo 2014, i sigg.ri Tizio e Sempronio, quanto al periodo intercorrente dal presente mese di ottobre 2013 fino al mese di marzo 2014, saranno obbligati a versare alla Alfa srl l'importo mensile di euro 1958,01, oltre i.v.a., a titolo di indennità ex art. 1591 c.c., mentre non saranno obbligati a corrispondere più alcuna somma ai sigg.ri Caia, Mevio Rossi, Augusto Rossi, Cesare Rossi, Maria Verdi, Carla Verdi e Bianchi, a titolo di canone di locazione; 6. le parti espressamente convengono che la Alfa srl ed i sigg.ri Caia, Mevio Rossi, Augusto Rossi, Cesare Rossi, Maria Verdi, Carla Verdi e Bianchi, contestualmente all'effettivo rilascio delle residue porzioni degli immobili oggetto dei cessati rapporti locatizi entro la data fissata del 31 marzo 2014, provvederanno a corrispondere ai sigg.ri Tizio e Sempronio la somma rispettivamente dovuta a titolo di indennità prevista dall'art. 34 L. 27 luglio 1978, n.392 (da corrispondere unitamente all'iva, se ed in quanto dovuta) che le parti determinano sin da ora nella misura di 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, rispettivamente pari ad euro 1958,01 = quanto al rapporto locatizio intercorso e cessato tra la Alfa srl ed i sigg.ri Tizio e Sempronio nonchè ad 500 euro = quanto al rapporto locatizio intercorso tra i sigg.ri Caia, Mevio Rossi, Augusto Rossi, Cesare Rossi, Maria Verdi, Carla Verdi e Bianchi e i sigg.ri Tizio e Sempronio. Resta inteso e convenuto che la Alfa srl ed i sigg.ri Caia, Mevio Rossi, Augusto Rossi, Cesare Rossi, Maria Verdi, Carla Verdi e Bianchi, potranno compensare e trattenere dalle somme dovute a titolo di indennità per la perdita dell'avviamento prevista dall'art. 34 della L. 27 luglio 1978, n. 392, e come innanzi determinata, tutte le somme ad essi dovute a titolo di canone di locazione e / o indennità ex art 1591 c.c. (quasi'ultima già concordemente determinata in euro 1958,01 oltre va), incluse quelle non ancora incassate fino al mese di settembre 2013;le parti espressamente convengono e riconoscono che il presente verbale costituirà idoneo titolo esecutivo, ai sensi degli artt. 185 e 474 c.p.c., per conseguire l'esecuzione forzata del rilascio dell'immobile, qualora i sigg.ri Tizio e Sempronio non provvedano a restituirlo nella piena disponibilità della Alfa srl, nonchè i sigg.ri Caia, Mevio Rossi, Augusto Rossi, Cesare Rossi, Maria Verdi, Carla Verdi e Bianchi, entro la data stabilita del 31 marzo 2014, fermo restando quanto eventualmente dovuto a titolo di indennità ex art. 1591 c.c. per ciascun mese di ritardo successivo al mese di marzo 2014;
8. le spese e i compensi del procedimento R.G..... e del presente verbale di conciliazione restano integralmente compensate tra le parti ed a tal fine gli Avv. Filano e Calpurnio

sottoscrivono il presente verbale anche per la rinuncia al vincolo di solidarietà ex art. 13, co. 8, della legge 31 dicembre 2012, n.247;

9. infine le parti sopra costituite dichiarano e riconoscono che, per effetto della regolare esecuzione di tutte le pattuizioni del presente verbale di conciliazione, null'altro avranno reciprocamente a pretendere, per qualsivoglia titolo comunque discendente dagli intersorsi rapporti locatizi, anche se non indicato nel presente verbale di conciliazione, fermi ed impregiudicati restando esclusivamente l'obbligo dei sigg.ri Tizio e Sempronio di restituire gli immobili nel medesimo stato in cui li avevano ricevuti entro la data fissata del 31 marzo 2014, nonchè le eventuali rispettive responsabilità dipendenti da comportamenti tenuti nel corso dei rispettivi rapporti locatizi che possano comportare l'irrogazione di sanzioni amministrative e/o penali da parte delle competenti autorità;
10. le parti richiedono l'esenzione del presente verbale, in tutto o in parte, dalle imposte di registro e di condanna, ricorrendone i presupposti di legge.

LCS data