

VERBALE DI CONCILIAZIONE

Il giorno 31 marzo 2011, nella pubblica udienza tenuta innanzi al Tribunale di Bari – Sezione Distaccata di Altamura – dal G.M. dr. *** assistita dal sottoscritto cancelliere, sono comparsi: -----

--- i Sigg.ri **TIZIA** (*****), nata ad *** il *** , e **CAIO** (*****), nato ad *** il *** , rappresentati e difesi, congiuntamente e disgiuntamente, dall'Avv. Filano (C.F.*****) e dall'Avv. Calpurnio (C.F. * * * * *), ed elettivamente domiciliati in *** alla Via *** 16, giusta procura a margine dell'atto introduttivo del presente giudizio, da una parte; nonché -----

--- la Sig.ra **SEMPRONIA** (C.F. *****) nata a *** il **** ed ivi residente alla via *** 31, in qualità di intimata, e la **Società XXX**

in persona del suo Irgale rappresentante p. t., Sig.ra CLAUDIA con sede in

*** via *** n. 69, in qualità di terzo intervenore autonomo, entrambe rappresentate e difese dall'avv. Mevio giusta procura a margine dei rispettivi atti di costituzione in giudizio, dall'altra;-----

Premesso che: a) con contratto del 23/06/2006, i Sigg.ri TIZIA e CAIO concedevano in locazione alla Sig.ra SEMPRONIA due unità immobiliari del fabbricato sito nel Comune di New York, riportato nel NCEU dello stesso Comune al fol. **, part. **, sub *** e **, per uso asilo infantile, per la durata di anni sei, dal 01/09/2006 al 31/08/2012, e canone annuale fissato in Euro **18.000,00**

diciottomila/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.500,00 (euro millecinquecento/00), scadenti ogni primo del mese;

b) sin dall'inizio del rapporto contrattuale, la Sig.ra SEMPRONIA ometteva di corrispondere il canone di locazione e, pertanto i Sigg.ri

TIZIA e CAIO intimavano a quest'ultima sfratto per morosità, contestualmente citandola per la convalida all'udienza odierna; c) costituendosi in giudizio in

qualità di intimata, la Sig.ra SEMPRONIA: I) eccepiva preliminarmente il proprio difetto di legittimazione passiva atteso che con atto notarile di

cessione di azienda stipulato in data 27/08/08 aveva

trasferito alla Società XXX la propria azienda, nel contempo cedendo altresì

il contratto di locazione *de quo*; II) l'immobile concesso in locazione e

contrattualmente destinato allo svolgimento dell'attività di scuola d'infanzia

tuttavia mancava dell'apposita destinazione d'uso di tal

che l'intimata non ha potuto

accedere ai finanziamenti erogati dall'Ufficio scolastico regionale e spettanti

alle scuole paritarie per ben due anni scolastici consecutivi 2006/2007 e

2007/2008, pari a circa €. 15.000,00 per ciascun anno; III) per due anni gli

intimanti non pagavano le rette mensili per i servizi scolastici offerti dalla

scuola in favore dei rispettivi figli, e pari ad €. 3.300,00 per la Sig.ra

TIZIA ed €. 1.650,00 per CAIO, per un importo complessivo di €. 4.950,00;

IV) poiché l'immobile giaceva su suolo ed in una zona caratterizzata

dalla presenza nel sottosuolo di grotte di tufi e vuoti, sul quale non vi è

stata una preventiva bonifica dei suoli all'atto della

costruzione, in diretta conseguenza della paura diffusasi nel quartiere ***

circa la sicurezza dei bambini iscritti, le iscrizioni alla Scuola

progressivamente diminuivano tanto che nell'a.s. corrente (2010-2011) la Scuola non poteva formare una classe della scuola paritaria per la mancanza di bambini, iscritti altrove, con danno quantificabile €20.000,00 annui e oltre alla perdita del contributo/finanziamento annuale per la classe non formata riconosciuto dall' Ufficio Scolastico regionale pari a circa €. 8.000,00. V) concludeva, pertanto, per la preliminare declaratoria del difetto della propria legittimazione passiva e conseguente integrazione del contraddittorio nei confronti della Società XXX " nonché, nel merito, per il rigetto della domanda di convalida di sfratto per morosità e, in via riconvenzionale, per la condanna degli intimanti al pagamento della somma di €.44.000,00 per il mancato riconoscimento del contributo annuale per le scuole paritarie da parte dell' Ufficio Scolastico regionale; di €. 4.950,00 a titolo di rette mensili per l' iscrizione alla scuola d' infanzia dei figli degli intimanti; di €. 28.000,00 a titolo di risarcimento dei danni provocati alla intimata dagli intimanti per la diminuzione del numero dei bambini iscritti e frequentanti la Scuola d' infanzia;- d) nella stessa udienza si costituiva altresì, in qualità di intervenore volontario, la Società XXX opponendosi allo sfratto intimato alla Sig.ra SEMPRONIA e contestando l'ammontare delle somme dovute, spiegando nei confronti degli intimanti autonoma domanda di condanna per la somma di €. 44.000,00 per il mancato riconoscimento del contributo annuale per le scuole paritarie da parte dell' Ufficio Scolastico regionale; di €. 4.950,00 a titolo di rette mensili per l'iscrizione alla scuola d' infanzia dei figli degli intimanti; di €. 28.000,00 a

titolo di risarcimento dei danni provocati alla intimata dagli intimanti per la diminuzione del numero dei bambini iscritti e frequentanti la Scuola d'infanzia. In ogni caso, il predetto terzo interventore, nella sua qualità di cessionario del contratto di azienda, comportante l'accollo dei debiti e crediti della originaria conduttrice, offriva *banco judicis* la somma di €17.000,00 (diciasettemila/00) al fine di conciliare la controversia, a condizione che gli venisse rinnovato il contratto di locazione. — — — — — — — — — —

Tanto premesso le parti, dopo lunga discussione e pur senza nulla riconoscere in ordine alla fondatezza delle domande reciprocamente proposte, al solo fine di porre fine alla insorta controversia, convengono e stipulano di conciliare la detta lite ai seguenti patti e condizioni:

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante della presente pattuizione;

- 2) la Società X X X Cooperativa, nell'interesse proprio, quale subentrante di fatto nel rapporto locatizio, sollevando da ogni responsabilità la cedente intimata Sig.ra SEMPRONIA, offre ai Sigg.ri TIZIA e CAIO la somma di €17.000,00 (diciasettemila/00) a mezzo di assegno circolare N. **** tratto sull'Istituto BANCARIO *** in favore di TIZIA e CAIO;

- 3) TIZIA e CAIO, accettando la detta somma a titolo di risarcimento del danno, rinunciano ad ogni pretesa azionata in sede giudiziale; -

- 4) il Società X X X e la Sig.ra SEMPRONIA, preso atto della aversa rinuncia a

loro volta ad ogni pretesa azionata in sede giudiziale; per l'effetto---

- 5) le parti dichiarano di transigere la controversia così come discendente dai dedotti titoli nonché ogni altra astrattamente deducibile e comunque anche solo occasionalmente riconducibile al predetto rapporto, scambiandosi la più ampia quietanza di non avere null'altro a pretendere reciprocamente per le dedotte causali nonché per ogni ulteriore pretesa derivante dal dedotto rapporto locatizio; per l'effetto—
- 6) dichiarano che il rapporto locatizio di cui al contratto del 23/06/2006 è da intendersi risolto per mutuo dissenso a far data dal 31/03/2011, con onere delle originarie parti contraenti di darne comunicazione al competente Ufficio del Registro, con relative spese da porsi nella misura del 50% a carico delle parti;
- 7) i Sigg.ri TIZIA e CAIO e la Società XXX Cooperativa Sociale si impegnano a sottoscrivere contratto di locazione avente ad oggetto il predetto immobile, con decorrenza dal 1° Aprile 2011 _____
- 8) in conseguenza della stipulazione del contratto di locazione di cui al precedente punto, la Sig.ra SEMPRONIA si impegna a trasferire la detenzione autonoma del predetto immobile alla Società XXX che pure già si trova nella detenzione precaria dello stesso e che, ben conoscendolo, lo trova idoneo all'uso pattuito e dichiara di riceverlo esente da vizi che ne impediscano l'utilizzo come pattiziamente concordato e ne riducano la funzionalità nonché in buono stato d'uso e

Manutenzione;

9) Le spese e del presente giudizio saranno integralmente compensate tra le parti. Gli avvocati e procuratori Filano, Calpurnio e Mevio sottoscrivono il presente accordo per rinuncia al beneficio di cui ex art. 68 L.P.F.-----

L.C.S.