

VERBALE DI CONCILIAZIONE

R.G. ... - GIUD. **DR.SSA** ...

L'anno 2012, il giorno 25 del mese di Maggio, in Bari presso il locale Tribunale, dinanzi il Giudice della 3^A Sezione Civile, Dr.ssa ..., sono comparsi:

la sig.ra **Rossi Tizia**, nata il ... a ... ed ivi residente -

nella sua qualità di locatrice - da una parte, rappresentata dall'Aw.to Francesco Filano, in virtù del mandato a margine dell'atto di citazione del 14.04.2012 e di procura speciale a transigere il presente giudizio;

la sig.ra **Caia Bianchi**, nata il ... a ... e residente in ... - nella sua qualità di conduttrice - dall'altra, assistita dall'Aw.to Filippo Calpurnio, giusta mandato a margine della memoria di costituzione del 24.05.2012.

Le parti, premettendo che:

- con contratto di locazione del 21.05.2009, registrato il 16.06.2009 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Roma, al n. 1, la sig.ra Rossi Tizia, proprietaria dell'immobile sito in Roma, alla via Appia, n. 1, scala A, piano T, int. 2, concedeva lo stesso in locazione alla sig.ra Bianchi Caia: il detto contratto, della durata di 4 anni, rinnovabili, con decorrenza dal 21.05.2009 e sino al 20.05.2013, prevedeva il pagamento del canone mensile di € 300,00 scadenti il 21 di ciascun mese, oltre le spese condominiali - pari ad € 25,00 - e di acqua e con deposito cauzionale pari ad una mensilità;
- con atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida, la sig.ra Rossi Tizia conveniva in giudizio la sig. Bianchi Caia;
- con tale atto, chiedeva convalidarsi l'intimato sfratto per morosità e pagamento del canone di locazione scaduto per il saldo delle mensilità da settembre 2011 ad

aprile 2012 per complessivi € 2.400,00, oltre ad € 159,93 per canoni condominiali, nonché i canoni a scadenza fino alla esecuzione dello sfratto e rilascio dell'immobile, nonché gli oneri accessori, oltre gli interessi nella misura legale, con richiesta di condanna della medesima al pagamento delle spese e competenze di causa;

- con comparsa di costituzione e risposta la sig.ra Bianchi Caia si costituiva in giudizio contestando variamente la domanda attrice;
- a seguito di trattative intercorse prima tra le parti e, successivamente, con i loro procuratori, le stesse si determinavano a comporre transattivamente la controversia *de qua*;
- le parti intendono conciliare, come in effetti con il presente atto conciliano, la lite tra le medesime insorta, nonché ogni e qualsivoglia controversia tra le stesse intercorrente e/o derivante dalla stessa, anche diversa ed ulteriore rispetto a quella formante oggetto del giudizio pendente dinanzi a codesto Ufficio, ai seguenti patti e condizioni, tutti da ritenersi e da valersi, nessuno escluso, quali essenziali tra esse e formanti parte imprescindibile del presente atto, con inclusione della presente premessa.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

- 1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) la sig.ra Rossi Tizia, nella spiegata qualità di locatrice e la sig.ra Bianchi Caia, in qualità di conduttrice, nel riportarsi integralmente alle loro rispettive posizioni ed al solo fine di evitare l'alea del giudizio, decidono di risolvere, di comune accordo, il contratto di locazione richiamato in premessa, con espressa rinuncia al termine di preavviso, per sopravvenuta impossibilità della conduttrice a garantire la prosecuzione dei pagamenti;
- 3) la sig.ra Rossi Tizia dichiara di rinunciare ai canoni maturati dalla sig.ra Bianchi Caia e da ella non versati di settembre 2011 e da novembre 2011 a maggio 2012;

- 4) la sig.ra Bianchi Caia si obbliga a rilasciare ed a rimettere nel possesso la sig.ra Rossi, con la consegna della chiavi che avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente verbale, dell'immobile ricevuto in locazione libero e sgombro dai beni sua proprietà e nelle condizioni in cui esso è stato ricevuto, ad eccezione delle pareti interne che necessitano di pitturazione e rimozione di macchie di umidità, della doccetta del miscelatore del lavandino della cucina che presenta un foro nel tubo interno di gomma e della maniglia di un cassetto della scrivania di proprietà della locatrice e, comunque, così come si presenta alla data del 24.05.2012, allorquando esso è stato visionato dal sig. Mevio Verdi, coniuge della locatrice, da ella autorizzato a tale scopo e che accetta espressamente e senza contestazione alcuna lo stato dei luoghi, così come rinvenuti;
- 5) la sig.ra Bianchi dichiara, altresì, che il deposito cauzionale di € 300,00 versato al momento della sottoscrizione del contratto in commento e gli interessi legali su di esso maturati, rimanga in possesso della sig.ra Rossi Tizia a copertura della spese condominiali da ella non sostenute dal mese di ottobre 2011 e fino al maggio 2012, per la somma di € 192,00 (€ 24,00 mensili per 8 mensilità) e per i restanti € 108,00 imputati per le spese di erogazione dell'acqua e conguaglio (il cui contatore riporta le cifre di metri cubi 354), non versate per lo stesso periodo e per le mensilità non versate e più datate;
- 6) la sig.ra Rossi Tizia accetta tale somma e dichiara di farsi, in ogni caso, carico delle spese condominiali e di acqua non sostenute dalla conduttrice per i predetti periodi e, con la sottoscrizione del presente verbale, ne rilascia ampia e finale quietanza liberatoria, anche ai sensi del Part. 1965 c.c., dichiarando, altresì, di rinunciare al giudizio pendente presso il Presente Tribunale e recante R.G. n. ... di cui in premessa, nonché all'azione intrapresa con l'atto *de quo* ed a qualsivoglia azione ad esso collegata e/o comunque connessa, dichiarando e confermando di non aver null'altro a

pretendere nei confronti della sig.ra Bianchi Caia per qualsivoglia titolo, ragione e/o causa, comunque dipendente e/o connessa all'intercorso contratto di locazione, in esso comprese le spese condominiali, di acqua ed accessorie, spese di pitturazione e risarcimento danni di qualsiasi genere e/o natura;

- 7) le parti medesime si danno reciproco atto di non avere null'altro a pretendere l'una dall'altra, in alcun momento ad a nessun titolo e, con la sottoscrizione del presente verbale, dichiarano di aver definitivamente acclarato e definito ogni pendenza tra le medesime esistente, comunque riveniente e/o riconducibile al contratto di locazione m commento;
- 8) ai fini di quanto previsto dall'imposta di registro ed ogni norma in materia, si dichiara che il valore della presente conciliazione non supera l'importo di € 50.000,00;
- 9) le spese e competenze di causa vengono integralmente compensate tra le parti ed i rispettivi procuratori sottoscrivono il presente atto anche per rinuncia al vincolo di solidarietà ex art. 98 l.p.

L.C.S.

Per la sig.ra Rossi Tizia
Avv. Francesco Filano

Bianchi Caia

Avv. Francesco Filano

Avv. Filippo Calpurnio

