

VERBALE DI CONCILIAZIONE

E

SCRITTURA TRANSATTIVA

Tra la dott.ssa TIZIA, nata a il.... C.F., residente in alla via n....., identificata con C.1. rilasciata dal Comune di il....., n.....

ed: il dott. MEVIO nato a in data, ed ivi residente alla Via n....., C.F. assistito ed identificato dall'avv. Filano;

PREMESSO CHE

- Con atto notificato in data 12/04/2010 il dott. Mevio, in qualità di proprietario-locatore e di avente causa della de cuius sig.ra Maria, nel contratto di locazione dell'immobile in Roma alla Via Appia.... n....., intimava alla conduttrice, dott.ssa Tizia, sfratto per morosità con contestuale citazione per la convalida innanzi al Tribunale di Bari;
- La causa iscritta al n..... di R. G., assegnata al Dott....., veniva chiamata all'udienza del 25/05/2010 per i provvedimenti di cui all'art. 665 e ss. c.p.c.;
- Costituendosi nel giudizio, la dott.ssa Tizia, a ministero del suo difensore, Avv. Calpurnio, si opponeva al provvedimento di convalida di sfratto eccependo, non solo l'insussistenza della mora, bensì l'esistenza di un proprio credito nei confronti del locatore, processualmente richiesto all'intimante, sia con azione diretta che di "ripetizione" in quanto subentrato nella posizione dell'originario locatore, di importo nettamente superiore rispetto a quello azionato con lo sfratto per morosità così rinveniente:
 - a. ex art.1592 C.C., da presunte addizioni e migliorie apportate all'immobile nonchè dall'ulteriore credito vantato dal conduttore a titolo di indennità;
 - b. da somme versate in eccedenza all'amministrazione condominiale a titolo di oneri accessori, sicchè, per legge, (ex art.9 della L.392/78 ed ai sensi degli artt. 1117 e segg C.C.), di spettanza del locatore ed a lei imputate;

- c. dal diritto alla restituzione delle somme versate all'amministrazione condominiale a titolo di "fondo eccedenza acqua";
- d. dalla somma detenuta dal locatore a titolo di deposito cauzionale.

L'intimata, per le causali ed i titoli dedotti, quantificato il presunto credito nei confronti del locatore dott. Mevio, in euro 2.696,00 (duemilaseicentonovantasei/00) oltre agli interessi dai singoli pagamenti sino al soddisfo ed all'ulteriore credito a determinarsi, vantato da essa conduttrice a titolo di indennità ex art. 1592 C.C., "concludeva" per la compensazione del credito del conduttore con le somme dovute dal locatore, per la condanna del locatore alla restituzione delle maggiori somme ancora dovute, oltre interessi e rivalutazione; per la condanna del locatore al pagamento delle spese, diritti ed onorari di causa in favore di essa conduttrice-intimata.

Invocava, comunque, in quanto vittima di usura da parte di terzi, l'applicazione del termine di sospensione di cui all'art.20 della L. 44/99 e la non imputabilità della morosità. In subordine, in applicazione dell'art.56 della L.392/78, chiedeva la fissazione del termine di dodici mesi per il rilascio.

- Il locatore-intimante contestava e disconosceva punto per punto ed integralmente tutte, le pretese della conduttrice-intimata.
- In data 05/07/2010, con Ordinanza motivata resa fuori udienza, in applicazione dell'art. art.665 c.p.c., il Giudice ordinava alla sigra Tizia, il rilascio dell'immobile per la data del 14/09/2010; disponeva il prosieguo del giudizio nelle forme del rito locatizio, fissando, la discussione per l'udienza del 02/ 11/2010, assegnava alle parti il termine per il deposito di memorie integrative;
- La dott.ssa Tizia, impugnava l'ordinanza di rilascio emessa ai suoi danni depositando innanzi al Collegio del Tribunale di Bari, ricorso ai sensi dell'art. 56 co. 3 della L.392178 *al fine* di ottenere un diverso e più lungo termine per il rilascio; la causa veniva iscritta al n..... Il Collegio, con provvedimento del 12/08/10, rigettava sia la richiesta di sospensiva dell'ordinanza provvisoria di rilascio che ogni altra istanza dell'opponente, fissando un termine per l'instaurazione della causa di merito. La causa di merito non veniva introdotta da alcuna delle parti
- Il dott. Mevio, dando esecuzione all'ordinanza provvisoria di rilascio del 05/07/2010, procedeva all'estromissione dall'abitazione della conduttrice morosa,

conseguendo, in data 22 dicembre 2010 la piena e libera disponibilità dell'immobile di sua proprietà, in Roma alla via Appia 102.

- Contestualmente all'esecuzione del rilascio forzoso il dott. Mevio proponeva istanza, all'Ufficio Unico Esecuzioni di... affinché l'Ufficiale Giudiziario preposto, contestualmente alle operazioni di rilascio, procedesse alla constatazione dello stato dei luoghi ed alla redazione di apposito verbale di ricognizione in ordine allo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile. Di seguito, il verbale di constatazione dello stato dei luoghi redatto dal funzionario UNEP dr..... del 22 dicembre 2010,...., veniva pure prodotto ed acquisito agli atti del giudizio di merito.

- La dott.ssa Tizia, vista disattesa anche l'istanza rivolta al Collegio, in relazione alla causa R.G., depositava memorie integrative con le quali richiedeva l'accertamento del proprio credito verso il dott. Mevio per presunti oneri corrisposti ma non dovuti, e ancora per le indennità spettanti ai sensi dell'art. 1592 c.c. oltre che la ripetizione di somme, a vario titolo, ritenute versate in eccedenza durante tutto il corso del rapporto locatizio.

- Nel medesimo giudizio, il dott. Caio depositava memoria integrativa con la quale, disconoscendo ogni pretesa creditoria della conduttrice, specie laddove assunta rinveniente da presunte miglorie sicchè giammai autorizzate né da esso locatore subentrato nel contratto di locazione, né dalla sig.ra Maria, sua genitrice e dante causa; spiegava domanda riconvenzionale per il pagamento di spese ed oneri condominiali scaduti e non pagati oltre che per i danni rinvenuti all'immobile al momento del rilascio, ivi compresi quelli rinvenienti dal completo asporto di tutte le porte di disimpegno interne all'immobile e per la mancata manutenzione.

- Il giudizio di merito R.G., pendente innanzi al Tribunale di Bari, è attualmente assegnato al Giudice il quale, così come i precedenti Magistrati investiti della causa, ha più volte sollecitato una definizione conciliativa della controversia.

- Il dott. Mevio e la dott.ssa Tizia, ognuno per le proprie ragioni ed entrambi senza riconoscimento delle reciproche pretese, accogliendo le sollecitazioni del Magistrato, si sono determinati a definire e transigere le questioni tra loro insorte facendosi reciproche concessioni nei termini ed alle condizioni che seguono; all'upò le

parti, con istanza a firma congiunta del 7 giugno 2013 hanno chiesto ed ottenuto anticipazione d'udienza per la formalizzazione del verbale di conciliazione.

- La dott.ssa Tizio ha inteso concludere e formalizzare in proprio e senza l'assistenza di un legale, le trattative conciliative già intraprese nel suo interesse dai difensori costituiti.

Tutto quanto innanzi premesso, il dott. Mevio e la dott.ssa Tizi, con il presente atto definiscono, transigono e conciliano la controversia alle seguenti

pattuizioni

1. Le premesse e gli atti in essa richiamati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione transattiva.

2. La dott.ssa Tizia, con la sottoscrizione della presente scrittura, rinuncia a tutte le domande, azioni ed eccezioni e quindi, ai diritti sostanziali sottesi alle azioni proposte nei confronti del dott. Mevio di cui ai giudizi in premessa; rinuncia, altresì ad ogni e qualsivoglia diritto ed azione proposta e/o proponibile, anche se ad oggi non espressamente richiesta e/o introitata, comunque riconducibile al dedotto rapporto locatizio, nessuna esclusa e/o eccettuata; la rinuncia viene espressamente riconosciuta e dichiarata anche per ogni e qualsivoglia diritto ed azione esercitati e/o esercitabili avverso l'ordinanza provvisoria di rilascio e la conseguente esecuzione forzosa a cui è seguito lo spossessamento di essa sig.ra Tizia dall'immobile di proprietà del dott. Mevio, in Roma Bari, alla Via Appia 102. Detta rinuncia deve, espresamente ritenersi estesa anche alle somme versate a titolo di deposito cauzionale alla sig.ra Maria, ed anche, pur se per altro titolo, ad ogni diritto e/o azione dedotta e/o deducibile nei confronti degli aventi causa della de cuius sig.ra Maria, con la conseguenza che la presente rinuncia ha ampio effetto liberatorio oltre che nei confronti del sig. Mevio, anche nei confronti di tutti gli eventuali ulteriori aventi causa della sig.ra Maria che a qualsiasi titolo possano essere attinti da pretese creditorie dedotte e/o deducibili dalla dr.ssa Tizia.

3. La dott.ssa Tizia, ad indennizzo simbolico delle pretese creditorie avanzate dal dott. Mevio, e, comunque, a parziale ristoro delle sole anticipazioni, ovvero delle spese non imponibili, sostenute dal proprietario-intimante nel procedimento di sfratto, contestualmente. alla sottoscrizione del presente atto, corrisponde la somma di € 1.000,00 (euro mille/00) a mezzo vaglia postale di pari importo, tratto all'ordine del sig. Mevio su Posteitaliane S.p.a.-Ufficio Postale..... emesso in forma N.T. in data 31/05013, n.....

4. Il dott. Mevio, per mero spirito liberale e, viepiù in considerazione del più volte proclamato disagio socio-economico in cui parrebbe vertere la dott.ssa Tizia, senza che l'importo offerto a tacitazione e stralcio possa in alcun modo rappresentare indennità o risarcimento alcuno, all'atto della sottoscrizione della presente scrittura e, contestualmente alla ricezione della somma di € 1.000,00 (euro mille/00) portata dal titolo rilasciato dalla dott.ssa Tizia, rinuncia a tutte le domande ed azioni, e quindi, ai diritti sostanziali sottesi alle azioni proposte nei confronti della predetta dott.ssa Tizia di cui ai giudizi in premessa, sottoscrive per accettazione della somma di € 1.000,00 (euro mille/00) corrisposta dalla dott.ssa Tizia a simbolico titolo di indennizzo delle proprie pretese creditorie, da imputarsi espressamente, solo ed esclusivamente, a parziale copertura delle spese non imponibili sostenute da esso proprietario-intimante per l'instaurazione del procedimento di sfratto e della relativa esecuzione e ne ritira il titolo.

5. Le spese, diritti e competenze legali devono ritenersi interamente compensate tra le parti.

6. Con la sottoscrizione della presente scrittura le parti ritengono definitivamente risolta e transatta ogni e qualsiasi questione tra di loro insorta, con l'effetto di non aver null'altro a che pretendere e/o conseguire l'una dall'altra per qualsiasi titolo, ragione e/o azione, anche se qui non specificatamente dedotta e/o deducibile ed anche se non direttamente connessa con il rapporto locatizio intercorso; all'uopo, reciprocamente, e la dott.ssa Tizia anche nei confronti degli aventi diritto dalla dante causa, sig.ra Maria, si rilasciano ampia, finale e liberatoria quietanza.

7. Le parti espressamente, convengono e statuiscono che il presete atto di conciliazione debba essere esibito, prodotto ed acquisito nel giudizio R.G ..., pendente innanzi al Tribunale di Bari , attualmente in carico al Giudice di Bari, affinché l'Autorità Giudiziaria, preso atto dell'intervenuta conciliazione della lite, disponga con Sentenza. All'uopo il dott. Mevio e la dott.ssa Tizia autorizzano l'Avv. a chiedere l'estinzione del processo per avere le parti definito e transatto la lite nei termini di cui alla presente scrittura.

8. Le spese di registrazione della presente convenzione transattiva, dovendosi ritenere incluse nella somma di € 1.000,00 corrisposta dalla dott.ssa Tizia in favore del dott.Mevio, rimangono a carico di questi.

9. La presente scrittura viene firmata in ogni foglio e sottoscritta dalle parti in sede di udienza.