

TRIBUNALE DI BARI

Verbale di conciliazione

L'anno 2015, il giorno 2 del mese di dicembre, dinanzi al Giudice del Tribunale di Bari, sez. ... civile, assistito dal sottoscritto cancelliere, sono presenti i signori:

Mevia, nata a il ... ed ivi residente alla via n.... c.f. e

Tizio, nato a il.... e residente in.... alla via..... n.... c.f., assistiti e identificati dall'Avv. Filano

Rossi Sempronio, nato a ... il.... ed ivi residente alla via.... n... c.f., assistito e difeso dall'avv. Calpurnio;

i quali, al fine di porre termine alle controversie in corso e al fine di evitarne altre, convengono e stipulano transattivamente ed aleatoriamente quanto segue.

premessi e dichiarati che

i sigg.ri Mevia e Tizio sono comproprietari e locatori (giusta atto

di divisione per notaio dell'8/7/2011 rep., registrato ail n....) dell'immobile al pianterreno sito in Roma alla Via Appia n. 207 (in catasto fabbricati al foglio, p.lla ..., sub.....), condotto in locazione dal sig. Sempronio, giusta contratto registrato in.... il.... n...., nel quale il sig. Sempronio è subentrato per cessione (depositata il 13.03.2012 al n.... di prot. Agenzia delle Entrate) dalla figlia sig.ra Rossi Angela (nata a ... il..., c.f.).

Il canone locativo pattuito in contratto ammontava ad euro 850,00 mensili, da pagarsi anticipatamente entro il giorno 10 di ogni mese, oltre adeguamenti Istat annuali, ex art. 3 del contratto ed art. 32 della legge 392/78.

Pertanto, a decorrere dal 10 aprile 2015, il canone di locazione ammontava ad euro 962,00 mensili, in conseguenza dell'applicazione degli adeguamenti Istat, ridotti al 75%, maturati dall'inizio del contratto e richiesti anche con la racc. a r. dell'11 marzo 2015.

Il conduttore, nonostante le richieste effettuate anche con racc. a.r. dell'11 marzo 2015, dal mese di aprile 2014 aveva unilateralmente ridotto la misura del canone ad euro 650,00 mensili e, pertanto, era moroso nel pagamento delle differenze canoni di seguito indicate:

dal 10 aprile 2014 al 9 aprile 2015: euro 2.400,00 (euro 200,00 per 12 mesi) dal 10 aprile 2015 al 9 novembre 2015: euro 2.189,88 (euro 312,81 per 7 mesi), per complessivi euro 4.589,88 (salve ulteriori somme anche per oneri accessori).

pertanto, i locatori, con atto notificato il 28.10.2015, intimavano al conduttore sfratto per morosità, citandolo per la convalida dinanzi al Tribunale di Bari ed iscrivevano a ruolo il giudizio (R.G.).

Il contenuto degli atti processuali e dei documenti sopra indicati è perfettamente noto alle parti e si ritiene parte integrante del presente verbale.

Tutto ciò premesso, quale parte essenziale ed integrante del presente atto, le parti come sopra costituite ed assistite, al fine di porre termine alla controversia in atto e di evitarne qualunque altra che, in conseguenza o in occasione degli intercorsi rapporti, possa in futuro sorgere, convengono e stipulano transattivamente ed aleatoriamente quanto segue:

- Le parti convengono, alle condizioni essenziali di seguito indicate, che il debito di euro 4.589,88 per differenza di corrispettivi maturate sino al 9 novembre 2015 (ottobre incluso), viene ridotto alla somma di euro 3.300,00 (euro tremilatrecento/00). Di tale somma euro 300,00 vengono pagate contestualmente alla sottoscrizione del presente atto mediante assegno bancario Tratto sulla Banca N.T..... mentre la restante somma il sig. Sempronio si obbliga a pagarla in dodici rate mensili di euro 250,00 ciascuna, la prima a scadere il 30 dicembre 2015 e l'ultima il 30 novembre 2016 a mezzo bonifico bancario sul codice IBAN comunicato dai locatori.

- Il canone di locazione viene ridotto, limitatamente al periodo dal 10 novembre 2015 al 9 novembre 2016 ad euro 850,00 mensili anticipate e, dal 10 novembre 2016 alla scadenza contrattuale, ad euro 900,00 mensili anticipate, senza applicazione di ulteriori adeguamenti Istat sino alla scadenza contrattuale del 9 novembre 2022.

- È data facoltà al conduttore, signor Sempronio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 penultimo comma della Legge 27 luglio 1978 n. 392, di recedere anticipatamente dal contratto dando preavviso a mezzo lettera r.a. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere concreta esecuzione.

- Le parti convengono che, essendo la riduzione di cui al punto due che precede pattuita esclusivamente in relazione alla persona di Sempronio, nell'ipotesi di cessione a terzi del contratto, di fitto dell'azienda ovvero di subaffitto dell'immobile, il cessionario, affittuario dell'azienda o subaffittuario dovrà corrispondere il canone locativo pari a quello originariamente pattuito di euro 850,00 mensili adeguato in aumento con tutti gli aggiornamenti pari alle variazioni accertate dall'Istat, dei prezzi del consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi dall'inizio del contratto (10 novembre 2004) al mese di novembre dell'anno precedente la data della cessione, affitto o subaffitto (e pari, al novembre 2015, ad euro 962,00 mensili), oltre adeguamenti Istat annuali successivi, ai sensi dell'art. 3 del contratto e dell'art. 27 della L. 392/78.

- Transattivamente ed aleatoriamente e quale patto essenziale, le parti convengono che in caso di mancato puntuale pagamento anche di una sola delle rate pattuite all'art. 1) che precede ovvero di mancato rimborso degli oneri accessori o condominiali a maturarsi (qualora l'importo di questi ultimi superi la somma di 200,00 euro), il sig. Sempronio perderà il beneficio della riduzione della somma e dei canoni locativi, come sopra pattuiti ed i locatori avranno la facoltà di ritenere priva di effetto e come mai venuta ad esistenza la precedente rinuncia alle maggiori somme a loro spettanti e i medesimi locatori avranno facoltà di agire anche per la risoluzione contrattuale per morosità e/o il pagamento immediato di tutte le maggiori somme spettanti, con perdita per il conduttore anche del beneficio delle predette riduzioni, nonché del termine.

Anche in tale ipotesi, il presente verbale di conciliazione costituirà titolo esecutivo per il pagamento delle somme ivi pattuite.

- Il giudizio di cui in premessa è estinto per intervenuta conciliazione, le relative spese legali son state compensate interamente tra le parti e i gli avv.ti sottoscrivono il presente atto per identificazione dei propri rispettivi clienti e per rinuncia al vincolo di solidarietà di cui alla Legge Professionale.

- Le parti sopra costituite dichiarano di non avere niente altro reciprocamente a pretendere, per nessun titolo o causa, anche se non espressamente indicato nel presente atto, avendo ormai definito ogni loro rapporto, salvo quanto derivante dall'esecuzione del presente verbale di conciliazione.

- Le parti dichiarano che il valore del presente atto è inferiore ed euro 51.600,00 ed è esente anche da imposte di registro ai sensi delle norme vigenti.