

ON.LE TRIBUNALE CIVILE DI BARI SEZIONE TERZA CIVILE

R.G. NR. .... NR..... UDIENZA DEL 21 LUGLIO 2015

PROCESSO VERBALE DI CONCILIAZIONE GIUDIZIALE

In data 21 luglio 2015 presso il Palazzo di Giustizia di Bari alla Piazza De Nicola dinanzi al Giudice Pres. Dott.ssa .... sono presenti:

- l'Avv. Filano, nella qualità di difensore e procuratore costituito di "Gamma s.p.a.";

- l'Avv. Calpurnio nella qualità di difensore e procuratore costituito della Alfa s.r.l. nonché dei dott.ri Tizio Rossi e Mevio Rossi; sono presenti le parti personalmente ed esattamente:

la "Gamma s.p.a.", con sede legale in ..., Registro delle Imprese di... c.f. e partita iva ..., R.E.A. ... al n....., in persona del consigliere ed amministratore delegato dottor Sempronio, nato a .... il.... e residente in .... alla via..., identificato a mezzo C.I. nr. .... rilasciata dal Comune di ..... in data ....., il quale dichiara di avere i poteri per la sottoscrizione del verbale di conciliazione;

la "Alfa s.r.l.", con sede in .... alla via.... n.... c.f..... in persona del dott. Mevio Rossi, nato a ... il .... in data .... e residente in.... alla via... n..., codice fiscale .... identificato a mezzo carta di identità nr. .... rilasciata il ... dal Comune di .... il quale dichiara di avere i poteri per la sottoscrizione del verbale di conciliazione;

il Dott. Mevio Rossi generalizzato ed identificato come sopra, in proprio;

il dott. Tizio Rossi, nato a ... in data... e residente in ... alla piazza....n... c.f..., identificato a mezzo carta di identità nr. .... rilasciata dal Comune di ... in data.....;

le parti presenti si danno reciprocamente atto che l'Ill.mo Sig. Pres. Istruttore, con provvedimento reso in data odierna e su conforme richiesta delle parti, ha provveduto a riunire i procedimenti sub RG. NR. .... nr..... chiamati dinanzi a sé al procedimento principale sub. nr..... sempre pendente dinanzi a sé e che viene chiamato all'odierna udienza del 21 luglio 2015.

Le parti intendono conciliare giudizialmente i procedimenti riuniti sub NR. .... NR..... NR....., nonché prevenire ogni ulteriore lite che potrebbe sorgere dal medesimo rapporto di locazione di cui ai presenti giudizi chiedono che il Sig. Cancelliere di udienza, sotto la direzione dell'Ill.mo Sig. Giudice Istruttore, Voglia redigere il relativo processo verbale da valere quale titolo esecutivo ex art. 185 e 474 c.p.c.

Quindi, a conciliazione dei procedimenti riuniti NR. ....- NR. .... la parti premettono quanto segue:

- A. con atto notificato l'8 Ottobre 2014 ed iscritto al n. 15542/2014 R.G. "La Alfa s.r.l." ha intimato alla "Gamma s.p.a." sfratto per morosità con richiesta di ingiunzione di canoni scaduti ed a scadere relativamente all'immobile sito in Roma con accesso dal viale Appia adibito a Casa di Cura, condotto in virtù del contratto di locazione del 3/5/2002, registrato il 24/5/2002 al n. .... della durata di 18 anni con decorrenza dal 1 Gennaio 2002 nel terminare al 31/12/2019;
- B. con memoria depositata all'udienza di comparizione del 4 Novembre 2014 si è costituita la conduttrice Gamma spa per contestare la domanda ed allegare la inidoneità strutturale dell'immobile all'uso convenuto;
- C. il Giudice, con provvedimento del 30/12/2014, stante l'opposizione della conduttrice, emetteva ordinanza provvisoria di rilascio fissando per il rilascio la data del 20 Febbraio 2015 e contestualmente disponeva il mutamento del rito a norma dell'art. 426 c.p.c.;
- D. nel giudizio di merito iscritto al n...., la conduttrice depositava ricorso per accertamento tecnico preventivo ex art. 696-699 c.p.c. in corso di causa chiedendo la verifica della condizione di inidoneità strutturale lamentata;
- E. il Giudice con provvedimento del 2/4/2015, rigettava la domanda cautelare;
- F. la conduttrice, con procedimento iscritto al n. ... reclamava il detto provvedimento di rigetto sicché veniva fissata l'udienza di discussione al 25/9/2015;

- G. in data 4 Maggio 2015, veniva eseguito il rilascio a mezzo Ufficiale Giudiziario;
- H. la locatrice "La Alfa s.r.l." in data 6/10/2014, relativamente al detto rapporto di locazione, notificava separata ingiunzione di pagamento dell'importo di Euro 364.756,40 relativa ai canoni dovuti per i mesi Marzo 2014, Aprile 2014, Maggio 2014 e Giugno 2014;
- I. il decreto, per le ragioni, sostanziali già allegate nel detto provvedimento di sfratto, veniva opposto dalla conduttrice con atto notificato 17/11/2014 ed iscritto al n..... R.G.;
- J. la locatrice "La Alfa s.r.l.", in data 13/3/2015 otteneva altra separata ingiunzione di pagamento dell'importo di Euro 638.323,70, relativa ai canoni dovuti per i mesi da Luglio 2014 fino a Gennaio 2015;
- K. il decreto, per le medesime ragioni rassegnate nel procedimento di sfratto e nella precedente opposizione a decreto ingiuntivo, veniva opposto dalla conduttrice con atto notificato il 21/4/2015 iscritto al n. ...R.G.;
- L. peraltro, "La Alfa s.r.l.". con atto di citazione notificato il 22/12/2010 ed iscritto a ruolo al n. .... R.G. aveva chiesto la declaratoria di risoluzione del detto contratto di locazione per avveramento della clausola risolutiva espressa costituita dal mancato pagamento di tre canoni consecutivi,
- M. in detto giudizio si era costituita la conduttrice con atto del 18/3/2011, contestando la fondatezza della domanda e spiegando domanda riconvenzionale per inadempimento al verbale di conciliazione del 2/3/2005 nonché lamentando vizi preesistenti e sopravvenuti come motivo di riduzione del canone di locazione;
- N. in detto giudizio risultano costituiti anche i signori Tizio Rossi e Mevio Rossi;
- O. infine con atto di citazione notificato il 15/1/2011 ed iscritto a ruolo al n...., poi riunito all'identico giudizio iscritto al n.... "La Alfa s.r.l." aveva chiesto la condanna della conduttrice al risarcimento del danno derivante dalla mancata esecuzione delle manutenzioni e riparazioni

ordinarie e straordinarie come convenuto all'art. 8 del contratto di locazione citato al punto A) della presente premessa;

P. in detto Giudizio si è costituita la conduttrice contestando la domanda e spiegando domanda riconvenzionale per l'accertamento dei vizi preesistenti e sopravvenuti dell'immobile locato come motivo di riduzione del canone di locazione e conseguente obbligo della locatrice di rendere la cosa idonea all'uso convenuto; in tale giudizio è stata espletata CTU a mezzo dell'Ing. .... che ha determinato il risarcimento dovuto per le opere di manutenzione e riparazione, ordinarie e straordinarie non realizzate dal conduttore in Euro 1.059.617,29 al netto di svalutazione, interessi ed eventuali oneri fiscali;

Q. che le parti con la presente conciliazione intendono definire anche ogni altra questione relativa al rapporto di locazione e prevenire ogni lite che potrebbe tra loro insorgere circa l'adempimento degli obblighi complessivi del locatore e del conduttore, i vizi della cosa locata preesistenti e sopravvenuti, la restituzione della cosa locata ed i danni per la ritardata restituzione;

R. che le condizioni di seguito stabilite e le rinunce alle reciproche pretese hanno tutte natura essenziale;

Tutto quanto innanzi premesso le parti concordemente convengono e stipulano quanto appresso:

1. le parti dichiarano di risolvere consensualmente il contratto di locazione del 3/5/2002, registrato il 24/5/2002 al n..... con decorrenza dal 31 gennaio 2015
2. Le parti si danno reciprocamente atto, e comunque in tale misura ove occorra lo determinano transattivamente che "Gamma s.p.a." è debitrice della "La Alfa s.r.l." a titolo di canoni scaduti ed impagati relativi all'immobile adibito a casa di cura al Viale .... in .... della somma di euro 1.003.080,10 (IVA compresa) per le mensilità da Marzo 2014 a Gennaio 2015. Conseguentemente "Gamma s.p.a." si obbliga a corrispondere a "La Alfa s.r.l.", che accetta, la somma complessiva di Euro 1.003.080,10 a fronte dei canoni oggetto delle procedure monitorie convengono che su tale somma la "La Alfa srl" concede 1a

dilazione senza interessi e pertanto, detta somma sarà corrisposta mediante il versamento di nr.30 rate mensili di Euro 33.436,00 ciascuna a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "La Alfa s.r.l." nr. .... acceso presso l'Istituto .... con scadenza 10 agosto 2015, 30 agosto 2015, 30 settembre 2015, 30 ottobre 2015, 30 novembre 2015, 30 dicembre 2015, 30 gennaio 2016, 28 febbraio 2016, 30 marzo 2016, 30 aprile 2016, 30 maggio 2016, 30 giugno 2016, 30 luglio 2016, 30 agosto 2016, 30 settembre 2016, 30 ottobre 2016, 30 novembre 2016, 30 dicembre 2016, 30 gennaio 2017, 28 febbraio 2017, 30 marzo 2017, 30 aprile 2017, 30 maggio 2017, 30 giugno 2017, 30 luglio 2017, 30 agosto 2017, 30 settembre 2017, 30 ottobre 2017, 30 novembre 2017, 30 dicembre 2017; a semplice richiesta della "La Alfa srl" il pagamento potrà essere effettuato su altro e diverso conto corrente con effetto ugualmente liberatorio per la debitrice. Le parti convengono espressamente che il presente processo verbale di conciliazione costituisce titolo esecutivo ex art.185 e 474 c.p.c. contro Gamma spa per il pagamento di tali somme. Resta espressamente convenuto tra le parti che, nel caso in cui risultino contemporaneamente scadute e non pagate due rate, la Gamma s.p.a. decadrà dal beneficio del termine ex art. 1186 c.c. la "La Alfa s.r.l." sarà libera di esigere l'intero credito residuo direttamente mediante notificato di atto di precetto di pagamento, qualora la morosità non venisse sanata entro il termine di 20 giorni dalla ricezione di una diffida di pagamento e preavviso di decadenza della s.r.l. La Alfa da inviarsi per iscritto. In caso di decadenza dal beneficio del termine, l'accettazione di ulteriori successivi pagamenti rateali non potrà importare ripristino del beneficio della dilazione. In ogni caso, la parti pattuiscono che sul ritardato pagamento di ogni rata decorreranno automaticamente gli interessi convenzionali di mora nella misura pari al tasso legale di mora ai sensi del d.lgs nr. 231/2002 a decorrere dal giorno successivo alla prevista scadenza di ogni singola

3. rata.

Le parti determinano transattivamente il risarcimento del danno (derivante dalla mancata esecuzione delle manutenzioni e riparazioni ordinarie e straordinarie come convenuto all'art. 8 del contratto di

locazione del 3/5/2002 registrato il 24/5/2002 al n..... oggetto dei giudizi riuniti nn. .... R.G. in Euro 916.920,00. Conseguentemente "Gamma s.p.a." si obbliga a corrispondere a "La Alfa s.r.l." che accetta, la somma complessiva di euro 916.920,00 oltre oneri fiscali se ed in quanto dovuti. Le parti convengono che su tale somma "La Alfa srl" concede la dilazione senza interessi e, pertanto, detta somma sarà corrisposta mediante il versamento di nr. 30 rate mensili di Euro 30.564,00 ciascuna a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Alfa srl n..... acceso presso l'Istituto bancario..., con scadenza 10 agosto 2015, 30 agosto 2015, 30 settembre 2015, 30 ottobre 2015, 30 novembre 2015, 30 dicembre 2015, 30 gennaio 2016, 28 febbraio 2016, 30 marzo 2016, 30 aprile 2016, 30 maggio 2016, 30 giugno 2016, 30 luglio 2016, 30 agosto 2016, 30 settembre 2016, 30 ottobre 2016, 30 novembre 2016, 30 dicembre 2016, 30 gennaio 2017, 28 febbraio 2017, 30 marzo 2017, 30 aprile 2017, 30 maggio 2017, 30 giugno 2017, 30 luglio 2017, 30 agosto 2017, 30 settembre 2017, 30 ottobre 2017, 30 novembre 2017, 30 dicembre 2017; a semplice richiesta della "La Alfa srl" il pagamento potrà essere effettuato su altro e diverso conto corrente con effetto ugualmente liberatorio per la debitrice. Le parti convengono espressamente che il presente processo verbale di conciliazione costituisce titolo esecutivo ex art.185 e 474 c.p.c., contro Gamma spa per pagamento di tali somme. Resta espressamente convenuto tra le parti che nel caso in cui risultino contemporaneamente scadute e non pagate due rate la Gamma s.p.a. decadrà dal beneficio del termine ex art.1186 c.c. e la "La Alfa srl" sarà libera di esigere, l'intero credito residuo direttamente mediante notifica di atto di precetto di pagamento qualora la morosità non venisse sanata entro il termine di 20 giorni dalla ricezione di una diffida di pagamento e preavviso di decadenza della s.r.l. La Alfa s.r.l. da inviarsi per iscritto. In caso di decadenza dal beneficio del termine, l'accettazione di ulteriori successivi pagamenti rateali non potrà importare ripristino del beneficio della dilazione. In ogni caso le parti pattuiscono che sul ritardato pagamento di ogni rata decorreranno automaticamente gli interessi convenzionali di mora nella misura pari

al tasso legale di mora ai sensi del d.lgs nr.231/2002 a decorrere dal giorno successivo alla prevista scadenza di ogni singola rata.

4. Le somme innanzi indicate ai precedenti punti 2) e 3) vengono convenute a saldo e stralcio di ogni pretesa fatta valere in tutti i giudizi indicati in premessa ed oggetto della presente conciliazione, per capitale, interessi, svalutazione e spese legali e vengono come detto imputate quanto ad Euro 1.003.080,10 ai canoni di locazione dovuti fino al 31/01/2015 (di cui Euro 822.196 76 per imponibile ed Euro 180.883,34 per IVA) e quanto ad Euro 916.920,00 al risarcimento del danno derivante dalla mancata esecuzione delle manutenzioni e riparazioni, ordinarie e straordinarie, non eseguite sino al 31 dicembre 2010. Le parti convengono che i bonifici di pagamento delle somme di cui ai punti 2) e 3) del presente atto saranno effettuati separatamente con causali distinte in modo da consentire la loro univoca imputazione. Nel ribadire che il contratto di locazione indicato in premessa viene risolto consensualmente e transattivamente alla data del 31.01.2015, le parti si danno reciprocamente atto che, fermo quanto pattuito con il presente verbale di conciliazione, la locatrice rinuncia ad ogni ulteriore pretesa per i canoni scaduti sino al rilascio ed a scadere sino al 31.12.2019, al risarcimento del danno conseguente alla risoluzione anticipata, al danno per la ritardata restituzione, agli ulteriori obblighi di manutenzione a carico del conduttore successivi al 31/12/2010 fino al rilascio, accettando altresì l'immobile nelle verificate condizioni e stato di fatto in cui è stato restituito, nonché agli interessi maturati e maturandi sui canoni scaduti anche se relativi a periodi non compresi nella presente conciliazione; d'altro canto la conduttrice "Gamma s.p.a." rinuncia a qualsivoglia ulteriore pretesa comunque ricollegabile al detto contratto di locazione ed al relativo rapporto locatizio.
5. Le parti, fatto salvo quanto previsto col presente atto, specificano di rinunciare con la presente conciliazione ad ogni pretesa derivante, relativa o comunque riconducibile al contratto di locazione del 3/5/2002, registrato il 24/5/2002 al n. .... (a titolo meramente riepilogativo, esemplificativo e non esaustivo: canoni di locazione,

stato e condizione della cosa locata nel corso del rapporto ed alla data del rilascio, danni per la ritardata restituzione, vizi della cosa, manutenzioni e riparazioni ordinarie e straordinarie sia di competenza del locatore che del conduttore, indennità, miglioramenti, addizioni, innovazioni, depositi, risarcimenti, indennizzi, ritardati pagamenti, interessi, ulteriori obblighi del locatore e del conduttore sino al rilascio dell'immobile e non oggetto dei giudizi conciliati) dichiarando di aver definito, con la sottoscrizione del presente atto, ogni pretesa derivante dalla locazione anche se qui non specificata o non oggetto di causa, futura o derivante da fatti oggi non conosciuti e di essere quindi completamente e definitivamente soddisfatte con quanto previsto nella presente conciliazione.

6. Le parti, con la sottoscrizione del presente atto, e fatto salvo quanto oggi pattuito, rinunciano espressamente, accettando reciprocamente la rinuncia, agli atti del giudizio ed alle azioni giudiziali avanzate in via principale ed in via riconvenzionale nei giudizi NR..... NR..... oggetto di conciliazione; attesa la sottoscrizione del presente verbale la "La Alfa s.r.l." non richiederà l'apposizione della formula esecutiva sui decreti ingiuntivi opposti e divenuti definitivi. Il procedimento di reclamo iscritto al n..... sarà abbandonato ed estinto per inattività.
7. Gamma s.p.a. prende atto che la "La Alfa s.r.l." provvederà, immediatamente dopo la sottoscrizione del presente verbale, a richiedere l'apposizione della formula esecutiva al presente verbale ed a eseguire la notificazione in forma esecutiva ai sensi del 479 c.p.c.
8. Le spese legali dei giudizi conciliati e del procedimento di reclamo da estinguere per inattività sono interamente compensate tra le parti ed i difensori sottoscrivono il presente processo verbale di conciliazione anche per rinuncia al vincolo di solidarietà; conseguentemente le

spese di CTU relative al giudizio nr..... R.G. restano a carico delle parti in misura del 50 % ciascuna. Invece, le spese di registrazione del presente verbale sono convenute a carico di Gamma s.p.a.

L.C.S.

