

VERBALE DI CONCILIAZIONE GIUDIZIALE N. /2012

nella Causa civile R.G. N° ... - Sez. 2° - G.U. ... - Ud.

All'Udienza odierna avanti il G.U..... nella causa pendente tra

Il sig. **CAIO**, nato a.... il...., c.f., residente in, elettivamente domiciliato in... alla via...., presso e nello studio dell'avv. CALPURNIO, dal quale è rappresentato e difeso come da mandato a margine dell'atto di citazione

Attore

l'impresa edile CESARE S.n.c., in persona del liquidatore sig. AUGUSTO, P. IVA...., con sede in Roma alla Via Appia n. 1, elettivamente domiciliata in ... alla via ... n...., presso lo studio legale avv. FILANO che lo rappresenta in virtù di procura apposta al margine della comparsa di costituzione

Convenuto

sigg.ri coniugi **MEVIO** nato a... il.... CF... e **TIZIA** nata... a..., CF.. assistiti e difesi dall'avv. Rossi

Interventore volontario

la sig.ra CAIA nata a... il.... cf... assistita e difesa dall'avv. Rossi

Interventore volontario

sono presenti:

- il sig. **CAIO**, nato a.... Il... c.f..... residente in alla via ...in seguito per brevità Attore;
- l'impresa edile **CESARE S.n.c.** in persona de liquidatore sig. AUGUSTO, P. IVA... , con sede in Roma alla Via Appia n. 1, in seguito per brevità Convenuto.
- Sig.ri coniugi **MEVIO** nato a... il.... CF.... e **TIZIA** nata a..... il..... CF...., in seguito per brevità l Interventore volontario
- sig.ra **CAIA** nata a.... il.... cf, in seguito per brevità Il interventore volontario

Sono altresì presenti l'Avv. CALPURNIO e l'Avv. FILANO, rispettivamente legali di

Parte Attrice, di Parte Convenuta e degli interventori

PREMESSO:

Che con atto di citazione, notificato al convenuto in data 07.09.2004, il sig. CAIO, conveniva dinanzi al Tribunale di... l'impresa CESARE S.n.c., in persona del legale rappresentante p.t., per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni "1) accertare e dichiarare che l'unità immobiliare destinata al sig. CAIO quale corrispettivo del valore del suolo ceduto all'impresa edile convenuta è compromessa da gravi vizi derivanti dalla cattiva esecuzione delle opere e per l'effetto condannare l'impresa edile CESARE S.n.c. al risarcimento del danno quantificato in € 44. 936, 713"; 2) accertare e dichiarare che la fascia di terreno posta ad est della lottizzazione, rappresentata dalla particella n. ... è di proprietà esclusiva del sig. CAIO e, in conseguenza, condannare l'impresa edile CESARE, alla immediata eliminazione, da tale zona di suolo, di ogni manufatto, immissione, infissione, o, comunque, di quant'altro realizzato onde ripristinare lo stato quo ante di assoluta libertà del suolo; per l'effetto condannare l'impresa edile convenuta al risarcimento del danno, da quantificare in via equitativa dall'On Tribunale, per la abusiva occupazione di detta porzione di terreno a partire da gennaio 2000 sino all'effettivo rilascio; 3) condannare l'impresa edile convenuta al pagamento delle spese e competenze del giudizio.

2. Che parte Convenuta è stata la impresa esecutrice dei lavori e, nel costituirsi in giudizio, rilevava che in data 12.6.1995, il sig. CAIO e l'impresa CESARE S.n.c. stipulavano un contratto di permuta, al quale avrebbe fatto seguito l'articolato iter negoziale correttamente descritto da parte avversa. In relazione al prestito di EURO 35.000.000 (matrice assegni) effettuato dall'impresa CESARE in favore dell'odierno attore, avvenuto anche alla presenza di testimoni, parte Convenuta ribadiva il relativo credito. Inoltre non venivano retribuiti, all'impresa convenuta, anche i lavori extra capitolato realizzati nell'immobile in oggetto, pari a LIRE 30.800.000 (€ 15.906,87). Lavori che evidentemente differivano dal progetto originariamente approvato e che controparte, a seguito della CTP, ha arbitrariamente ridotto a soli € 4.372,32 (pur riconoscendo tale minor importo e la stessa elencazione-individuazione delle opere). Con la missiva del 29.05.2001, l'impresa CESARE richiedeva al sig. CAIO, le predette somme, ma non riceveva alcun riscontro. Invero. è l'odierna convenuta a vantare un credito nei confronti del sig. CAIO per il quale si spiegava espressa domanda riconvenzionale, consistente nel mancato pagamento dei lavori extra capitolato e nella restituzione del residuo prestito di euro 15.000.000 e, il cui recupero, era

stato solamente rinviato in virtù delle problematiche sorte a seguito del decesso del Sig. CESARE. Fatta luce, su Queste sicuramente importanti circostanze, si riteneva anche di dover precisare il susseguirsi di alcuni eventi, sottolineandone il dato temporale. In data 8.11.2001, il Sig. CAIO, a mezzo del proprio difensore, comunicava per iscritto all'impresa CESARE (missiva questa allegata dalla stessa controparte), i problemi riguardanti *"il trasferimento notarile dell'immobile ma anche l'acclaramento dei conti, l'accertamento dei vizi, la restituzione e rimessione in pristino di zone di suolo di esclusiva proprietà di CAIO etc"*. A distanza di circa nove mesi, l'istante richiedeva all'architetto PRIMO una consulenza tecnica, datata 22.07.2001, *"per favori di ordinaria manutenzione e quantificazione dei danni"* sull'unità immobiliare in oggetto che, in sintesi, non faceva altro che confermare i gravi vizi reclamati dal sig. CAIO , nonché quantificare l'ammontare dei relativi danni. In seguito, sempre parte attrice, richiedeva disporsi accertamento tecnico preventivo. Con decreto del 03.02.03 veniva disposta la predetta misura cautelare. La notifica del ricorso e del pedissequo: decreto, prescindendo per un momento dalla regolarità della stessa, risalirebbe al 17.02.2003. Tale accertamento tecnico, avveniva ad opera dell'Ing. SECONDO che nel giugno 2003 redigeva la relazione.

- Che hanno spiegato interventi i sigg.ri MEVIA e TIZIA nella qualità di attuali proprietari del cespite (villa e box) identificato in catasto al fg. ... particella... sub... e ... da una parte e STELLA dall'altra nella qualità di attuale proprietaria (villa e box) identificato in catasto al fg... part.... sub ... ;
- Che per dirimere i suddetti contrastanti assunti dalle Parti, sono stati intrapresi più tentativi conciliativi, rimasti però infruttuosi.

5. Che nell'iter della causa il Giudice riteneva necessario disporre C.T.U., affidando poi l'incarico all'ing. SECONDO, il quale procedeva agli accertamenti ed alle incombenze di rito anche con la collaborazione dei Consulenti di Parte: l'ing. SECONDO per l'Attore nessuno per il Convenuto, le cui risultanze sono state poi oggetto di più riunioni collegiali, anche alla presenza delle Parti e dei rispettivi Legali.

6. Che nell'ultima riunione collegiale del 10 maggio 2011, è stato raggiunto un accordo conciliativo tra le Parti, in ordine alle reciproche pretese.

7. Che essendo le unità immobiliari della permuta di cui innanzi passate in proprietà ai sigg.ri interventori gli stessi si sono volontariamente costituiti nel presente giudizio;

8. che in forza di istanza congiunta la causa è stata anticipata alla odierna udienza

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE

(a) le premesse costituiscono parte integrante della presente scrittura; (b) le contestazioni, pretese, violazioni, preclusioni e quant'altro indicato nell'atto di citazione, nell'atto di costituzione e successive repliche e memorie, sono da ritenersi reciprocamente rinunciate ed ai fini della presente conciliazione ritenute legittime, come se le violazioni non fossero mai esistite e di conseguenza, pro bono pacis, viene accettata la reciproca situazione di fatto e di diritto a tutt'oggi esistente e, nel senso più ampio, il tutto reciprocamente condonato;

(c) per formalizzare il presente accordo, si è reso necessario l'approntamento delle seguenti incombenze catastali e segnatamente frazionamento del terreno fg 1 ex part .. in particelle 1, 2, 3, 4, 5 e ... e tipo frazionamento protocollo ... approvato il 30/6/11; (d) in particolare per le particelle 4 e 5 Comune di... foglio... particella 4 qualità uliveto di classe... estensione R.D. R.A..... Comune di foglio 1 particella 439 qualità uliveto di classe ... estensione RD ... RA ... Tipo fraz .. depositato il 28/6/11 Prot. n... a firma Ing SECONDO;

- Ai fini della destinazione urbanistica le particelle supra menzionate sono tipizzate nel piano regolatore generale del comune di.... come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato come **Zona E verde agricolo**

(e) a tacitazione delle pretese sopraesposte sostenute dalle Parti, queste procedono alle sotto indicate cessioni di aree scoperte di natura pertinenziale, meglio evidenziate nella qui compiegata planimetria (All.) e precisamente:

Parte Attrice cede alle parti interventrici

- ed in particolare alla sig.ra CAIA la piena proprietà della porzione di area identificata nel catasto terreni con la particella sub 4 .. comune di avente la superficie di 35 metri quadri;
- ai sigg.ri MEVIO e TIZIA_ la piena proprietà della porzione di area identificata nel catasto terreni con la particella sub 5 comune di.... estesa per 63 metri quadri;
- La stima di entrambe le aree di cui sopra è pari a: - Valore in base alle rendite catastali:
Valore € irrilevante; valore effettivo: mq. (35+63) x €.25/mq. = arr.ti€. **2.450/00**

Parte attrice dato atto dell'avvenuto pagamento medio tempore della somma di euro 5.000,00 (eurocinquemila,00) giusto assegno n..... e della somma a di euro 5.000,00 (eurocinquemila,00) giusto assegno n. ... contestualmente al presente atto corrisponde la somma di euro € 5.000,00 con n. 1 assegno postale n..... dichiara quindi di non avere più nulla a pretendere.

PATTI e CONDIZIONI

La conciliazione in parola viene così regolamentata:

- a) Le Parti si danno reciprocamente garanzia della totale inesistenza di iscrizioni pregiudizievoli gravanti i fabbricati e terreni oggetto del presente atto;
- b) Le vendite e le cessioni di cui al presente atto, vengono effettuate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto come oggi si trovano, garantendosi reciprocamente la piena e libera proprietà, possesso e utile godimento definitivo; imposte; ICI ecc. a decorrere da oggi.
- c) Dichiarazione di carattere urbanistico: le Parti attestano, a sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge 28.02.85 n. 47 e successive modifiche ed

integrazioni:

- che tutti i beni in parola, in base al vigente PRG, del Comune di... ricadono in "Zona E Verde Agricolo come lo comprova il C.D.U. - Certif. Dest. Urbanistica (rilasciato il 2/8/11) - qui compiegato (Ali) e che nessuna variazione è intervenuta dopo la data di rilascio del certificato. PATTI SPECIALI

Le Parti assumono reciprocamente i seguenti impegni:

Aspetto fiscale:

a) Parte Attrice ha acquistato l'area oggi ceduta agli interv,entori con atto Notaio TERZO in data 6/2/85 n. ... rep.... rac..., registrato a ... il .. 26/2/85 al n.... nonché in virtù di atto di redistribuzione suoli del 10/6/1995 per atto notar QUARTO registrato il 27/6/1965 al n.... b) Inoltre le Parti richiedono e precisano:

- che l'accertamento di valore ai fini delle imposte ed in conseguenza delle vendite qui trattate, avvenga in conformità all'art. 12, L. 154 del 13-5-88 e sulla base delle rendite catastali delle aree urbane ed in sub-ordine in base ai valori qui citati stimati dal C.T.U. e dai C.T.P.
- trattandosi di conciliazione Giudiziale, come in precedenza esposto, le Parti richiedono l'esenzione dell'Imposta di Registro a sensi art. 9, comma Legge n. 488 del 23.12.99, in quanto i valori dei beni ceduti sono esigui e pacificamente di gran lunga inferiori a €. 51.645,00 (ex f 100.000.000).
- che ai sensi della Legge 26.06.90 n. 165, art. 3, comma 13ter, della Legge 26.06.90, n. 165, e con riferimento al disposto dell'art. 4, comma 4, D.L. n. 122/89 e successive, che il reddito dei fabbricati e dei terreni agricoli oggetto del presente atto, sono stati dichiarati nell'ultima dichiarazione dei redditi e per la quale alla data odierna è scaduto il termine per la presentazione. La cura e le eventuali spese per la trascrizione e voltura catastale in conseguenza del presente atto sono poste a carico di Parte convenuta e r degli interventori ed esonero del Conservatore dei Registri immobili di ogni responsabilità.

Parte Attrice Parte Convenuta e gli interventori , con la sottoscrizione del presente verbale di conciliazione, dichiarano che ai sensi dell'ultimo capoverso dell'art. 185 c.p.c. il presente atto costituisce

titolo esecutivo, dichiarano espressamente altresì di rinunciare alle domande tutte formulate, di cui all'atto di citazione e di costituzione in giudizio, come pure rinunciano ad ogni eccezione svolta e pertanto dichiarano di null'altro avere a pretendere reciprocamente per qualsiasi titolo e/o ragione, precisando altresì di compensare tra di loro le spese di giudizio, che viene cancellato, con separata ordinanza. Le spese di C.T.U. vengono assunte in pari quota tra le Parti con vincolo di solidarietà tra le stesse ed anzi giusta dichiarazione del verbale di conciliazione sottoscritto dinnanzi al CTU nulla è più\`dovuto allo stesso, mentre ognuna provvederà a remunerare i rispettivi C.T.P. Sottoscrivono la presente anche i Legali delle Parti e ai sensi dell'art. 68 della LPF per rinuncia al vincolo di solidarietà professionale.

Il presente atto e gli allegati (certificato desinazione . urbanistica; frazionamento con mappa, n. 2 visure) sopracitati, vengoro sottoscritti dalle Parti in causa, nonché dai loro legali che ne autenticano la firma e dal Giudice ed è composto da sette pagine

Letto, confermato e sottoscritto

