

TRIBUNALE CIVILE DI BARI. SEZIONE DISTACCATA
VERBALE DI CONCILIAZIONE EC ART. 185 CPC

All'udienza odierna per la causa n. RG _____, innanzi al giudice Dott.ssa Apuleia, sono presenti:
A. Tizia, nata a Phoenix il ____/1945, pensionata, residente in Phoenix, la quale dichiara di essere in comunione legale dei beni.

B. Caio, nato a Phoenix il ____/1964, coltivatore diretto, residente in Phoenix, il quale dichiara di essere in comunione/separazione dei beni. Sono altresì presenti l'avv. Calpurnio, procuratore e difensore costituito nel presente giudizio per Tizia e gli avv.ti Albanus e Ilira, procuratori e difensori costituiti per Caio.

PREMESSA

a) Con atto di citazione del 06.07.2010 parte attrice assumeva:

- di essere proprietaria esclusiva dell'immobile sito in Phoenix alla via matita n. 10, in virtù dell'atto di donazione del 14.04.1977 rogato dal notaio Nicus, trascritto il 14.05.1977;
- che il predetto immobile era confinante con quello di proprietà di Caio;
- di essere altresì comproprietaria unitamente a Caio del vicoletto sito in Phoenix alla via matita n. 12, in virtù dell'atto di divisione rogato dal notaio Salvus del 02.08.1935, trascritto il 10.08.1935; - che a far data dal 2007 era stata estromessa dall'altro comproprietario dell'uso e godimento di tale vicoletto con l'installazione di un cancello in ferro, chiuso con chiavi non consegnate, quindi senza il suo preventivo consenso; che Caio aveva altresì violato norme sulle distanze dal confine avendo apposto tubazioni e canali di vario genere in prossimità del confine tra le rispettive proprietà immobiliari. Pertanto domandava al giudice delle cure di: *"1. Accertare il diritto di proprietà del vicoletto posto in via matita e, per l'effetto, condannare Caio alla consegna delle chiavi del cancello a Tizia per consentirle il proprio diritto al pari uso; 2. condannare Caio alla rimozione delle opere posizionate in violazione delle distanze minime dal confine; 3. Condannare Caio al risarcimento del danno da fatto illecito, causato dall'odierna attrice, da liquidarsi in via equitativa; condannare l'odierno convenuto al pagamento delle spese e competenze di lite"*.

b) Con comparsa di costituzione e contestuali domande riconvenzionali parte convenuta contestava le pretese attoree ed assumeva:

- di essere proprietario esclusivo dell'immobile confinante con quello di Tizia, giusta atto di vendita rogato dal notaio Quartus, registrato e trascritto a New York l'08.01.1988;
- che da detto atto si riscontrava il trasferimento del possesso relativo al vicoletto;
- che tale vicoletto aveva da sempre consentito l'accesso unicamente alla sua abitazione, non essendoci alcun accesso anche per l'immobile di proprietà di Tizia;
- che subito dopo il surriferito rogito, lo stesso convenuto aveva esercitato alcuna facoltà dominicale sul vicoletto, né mai aveva avuto accesso libero allo stesso;
- che in data 25.08.2007 Sempronio, coniuge di Tizia, arbitrariamente aveva fatto recidere ed asportare il surriferito cancello; - che per tali fatti in data 31.08.2007 era stata sporta querela da parte della sig.ra Mevia, detentrica dell'abitazione suddetta e che pendeva a carico dello stesso Sempronio ed innanzi al GIP dott. Elvius, presso il Tribunale Penale di Bari, procedimento penale;
- che successivamente all'asporto denunciato, veniva apposto un nuovo cancello per ripristinare la situazione di fatto e di diritto preesistente sin dal 1989;
- di aver provveduto a rimuovere le tubazioni e canali a confine, come contestate dall'attrice, prima della notifica dell'atto di citazione; - che erano presenti sul muro perimetrale attoreo prospiciente il vicoletto in parola n. 2 luci irregolari di vecchissima realizzazione. Pertanto, parte convenuta così concludeva: *1. Preliminarmente accertare e dichiarare la carenza di legittimazione attiva dell'attrice, per le ragioni sopra evidenziate; 2. Rigettare tutte le domande avverse, perché infondate in fatto e diritto; 3. Accertare e dichiarare trasferita a titolo originario, per intervenuta usucapione, in favore di Caio la proprietà esclusiva del vialetto; 4. Conseguentemente ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di New York la trascrizione dell'emananda sentenza in favore dell'istante e contro Tizia con esonero di responsabilità dello stesso Conservatore; 5. Ordinare all'Ufficio Tecnico Erariale di effettuare la relativa voltura; 6. Dichiarare cessata la materia del*

contendere in ordine alla conclusione ex adverso rassegnata sub 2) nell'avverso atto di citazione; 7. Accertata e dichiarata l'irregolarità di n. 2 luci che prospettano sul vialetto anzidetto del fabbricato, asserito dall'attrice, condannare controparte al risarcimento dei danni tutti sofferti per l'asporto illegittimo del cancello d'ingresso al vialetto de quo; 8. Condannare l'attrice al pagamento delle spese di causa, oltre maggiorazione per spese generali ed accessori come per legge".

c) Alla prima udienza di comparizione e trattazione del 20.01.2011 il giudice delle cure disponeva la comparizione personale delle parti, al fine di esperire il tentativo di conciliazione;

d) Alla successiva udienza del 19.04.2011 le parti acconsentivano all'esperimento di un percorso conciliativo nei termini e secondo le modalità indicate dal G.U. nell'ordinanza emessa in pari data;

e) Tra le riferite parti vi sono state più riunioni collegiali, anche alla presenza dei rispettivi legali, e solo da ultimo, tra le medesime è stata raggiunta un'ipotesi di accordo conciliativo in ordine alle reciproche pretese, giusta verbale per il tentativo di bonario componimento depositato all'udienza dell'08.05.2012;

f) Al fine di formalizzare la conciliazione Tizia ha accertato, tramite tecnici di sua fiducia, che il vicoletto non edificato, oggetto di causa ha una capacità edificatoria integralmente non utilizzata, né asservita ad altra edificazione e che vi è, dunque, concreta possibilità di utilizzare la cubatura riveniente dal suddetto vicoletto a vantaggio dell'esistente suo fabbricato.

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante della presente scrittura.

2. Stante il presente accordo, tutte le contestazioni, pretese, violazioni, eccezioni e quant'altro indicato nell'atto di citazione, nella comparsa di costituzione e nei verbali di causa, sono da intendersi reciprocamente rinunciate, con contesuale reciproca rinuncia ad ogni azione e diritto da esse rivenienti. Le predette rinunce sono pure reciprocamente accettate dalle surriferite parti e, pertanto, le stesse si ritengono pienamente soddisfatte e dichiarano di non avere null'altro a pretendere se non quanto riveniente dal presente accordo.

3. A tacitazione delle pretese come sostenute dalle parti, queste procedono alle sotto indicate reciproche e contestuali cessioni come esposto:

a) Caio cede a Tizia, che accetta, il proprio diritto allo sfruttamento della capacità edificatoria ovvero della cubatura riveniente di sua proprietà, per la quota parte di 1/2 indiviso, del vicoletto contornato in rosso nella planimetria allegata sub A) ed ora individuato al NCEU, giusta denuncia di variazione DOCFA allegata sub B); tale sfruttamento edificatorio è da intendersi convenuto nella misura riveniente dallo strumento urbanistico vigente alla data di sottoscrizione del presente atto, affinché la complessiva capacità edificatoria di detto vicoletto risulti esclusivamente asservita alla contigua proprietà immobiliare di Tizia;

b) Tizia cede a Caio, che accetta, la metà indivisa del proprio diritto di proprietà sul vicoletto, depurato della relativa capacità edificatoria; c) quanto sopra convenuto in detto articolo, pertanto, definisce i rapporti tra le parti nel senso che al Caio resta l'integrale ed esclusivo diritto di proprietà del vicoletto ed alla Tizia l'integrale utilizzazione edilizia dell'intera sua capacità edificatoria, in favore del contiguo immobile della stessa.

4. La stima dell'intera superficie del vicoletto e della conseguita sua capacità edificatoria (cubatura) è pari ad € 5.000,00, mentre il valore in base alla rendita catastale è irrilevante. Pertanto a ciascun diritto scambiato si attribuisce il pari valore di € 2.500,00.

5. Le parti dichiarano che il reciproco trasferimento dei diritti suddetti avviene a parità di valore senza conguagli in danaro.

6. Le parti dichiarano altresì che le cessioni di cui al presente atto vengono effettuate a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, garantendosi reciprocamente la piena e libera disponibilità dei loro diritti.

7. Le parti, altresì, si danno reciproco atto che il predetto vicoletto non è gravato da oneri, pesi ed iscrizioni pregiudizievoli.

8. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 ss. e del D.P.R. n. _____, le parti attestano:

- che la destinazione urbanistica del vicoletto, in base al vigente P.R.G. del comune di Phoenix è B2, giusta certificato di destinazione urbanistica allegato sub lettera D);

- che il vicoletto in parola è stato costruito in epoca anteriore al 01.09.1967 e che in seguito non è stata effettuata alcuna variazione per la quale era necessario ottenere specifici atti autorizzativi.

9. Inoltre Tizia versa nelle mani di Caio, che sottoscrivendo rilascia quietanza di pagamento, la somma pari ad € 400,00 in denaro contante, quale concorso nelle spese da questi sostenute per l'acquisto e la messa in opera del nuovo cancello di accesso al detto vicoletto, come esposto sub b) in premessa.

10. Tizia si obbliga alla regolarizzazione delle due luci esistenti e prospicienti su detto vicoletto, giusta quanto disposto dall'art. 901 cc, eseguendo le relative opere contestualmente ed eventuali opere di ampliamento e/o ristrutturazione (ordinaria e/o straordinaria) dell'immobile di sua proprietà.

11. Caio si obbliga a concedere a Tizia la facoltà di occupazione parziale e di accesso dal detto vicoletto, esclusivamente per l'arco di tempo ragionevolmente necessario per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria del proprio immobile, senza richiedere alcun indennizzo, salvo il ristoro di eventuali danni patiti; comunque ed in ogni caso dovrà essere consentito al Caio il regolare accesso dal detto vicoletto e da questo alla sua abitazione. Tizia avrà cura di mantenere pulita detta stradina, lasciandola sempre libera e sgombra da detriti e materiali residuati dai lavori al suo immobile.

12. Al fine di comporre definitivamente la lite, stante la pendenza del procedimento penale a carico del Sempronio innanzi al GIP dott. Elvius, per i fatti esposti in premessa sub b), le parti acconsentono reciprocamente alla partecipazione al presente accordo dei sigg.ri: - Mevia querelante, qui rappresentata da Caio quale suo procuratore speciale, giusta procura che si allega sub E); - Sempronio, imputato, qui rappresentato da Tizia quale sua procuratrice speciale, giusta procura che si allega sub F). Pertanto, Tizia si obbliga a rimettere, prima dell'udienza penale fissata per il giorno 04.07 p.v. presso il Tribunale di Bari – sez. distaccata, la querela sporta nei confronti di Sempronio e questi ad accettare la remissione ed a sopportarne le relative spese di giustizia. Entrambe le predette parti, contestualmente alla remissione ed accettazione, si obbligano a rinunciare a qualsivoglia altra azione anche di risarcimento danni, riferiti alla detta querela ed al procedimento penale che ne è conseguito.

13. Inoltre, le parti richiedono l'esenzione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 9, co. 9 L. n. 488/1999 stante l'esiguità del valore dei beni ceduti, che è inferiore ad € 51.645,00.

14. Le spese per la trascrizione, registrazione e voltura catastale in conseguenza del presente atto sono poste a carico di entrambe le parti, in misura partitaria, con vincolo di solidarietà tra le stesse; restano altresì compensate le spese del giudizio tra le parti.