

CONCILIAZIONE GIUDIZIALE

L'anno duemiladodici, addì ventidue, del mese di maggio, in ...,
nell'aula di udienza della 3° Sezione Civile del Tribunale di ..., innanzi
al GOT avv. ... assistito dal cancelliere sottoscritto, nel giudizio recante RG
n. ... sono intervenuti:

la sig.ra Tizia Rossi, nata il ... in, ed il sig. Caio Bianchi, nato il ..., a ...,
entrambi residenti in, da una parte, assistiti dall'avv. Pietro Filano;
e Il sig. Mevio Verdi, nato a il ... e residente in ..., il quale interviene in
proprio e quale presidente dell'associazione Alfa con sede in ..., dall'altra,
assistiti dall'avv. Giovanni Calpurnio, oggi sostituito giusta delega dall'avv.
Flaviano Terenzio.

Tra i predetti comparenti,

P R E M E S S O

- A. che i coniugi Bianchi e Rossi sono proprietari dell'appartamento
sito in Roma alla Via Appia n. 1, primo piano, int. 2, in al foglio ..., ptc.
..., sub ..., composto da quattro vani ed accessori, con pertinenziale
posto auto.
- B. che, giusta contratto sottoscritto il 10.02.2004 e registrato il 19.02.2004,
al n. 1201/3, presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1, l'appartamento in
questione venne concesso in locazione per uso abitativo al sig. Mevio
Verdi, contro il canone mensile di euro 700,00 .
- C. che su richiesta del conduttore, peraltro, i locatori consentirono al prof.
Verdi di tenere nell'appartamento medesimo anche il proprio studio
professionale;
- D. che il prof. Verdi, inoltre, con decorrenza dal 02.10.2008 e con il

consenso dei locatori, ha ceduto il contratto in questione alla Associazione (che lo stesso prof. Verdi presiede) denominata Associazione Alfa, con sede in Roma via Appia 1.

E. che, con atto notificato il 21.02.2012 i coniugi Rossi e Bianchi hanno intimato sfratto per morosità alla associazione Alfa la quale ha proposto opposizione, con memoria difensiva e riconvenzionale, depositata all'udienza del 20.03.2012, onde pende innanzi a questo Tribunale di ... il presente giudizio recante R.G. ...

Tutto ciò premesso, le parti come innanzi rappresentate e difese dichiarano che intendono conciliare, come in effetti conciliano, la lite pendente, alle seguenti

c o n d i z i o n i

- a) La premessa che precede forma parte integrante del presente atto onde le parti riconoscono come vere le circostanze in essa riportate.
- b) Le parti, in via transattiva, concordano che la locazione in essere fra di loro, relativa all'immobile sito in Roma alla via Appia n. 1, piano primo, int.2 composto di n.4 vani ed accessori, con pertinenziale posto auto, in catasto al Foglio ..., ptc. ..., sub ..., per brevità, d'ora in poi anche detto "immobile" ovvero "appartamento" venga regolato dalle clausole sottoscritte dalle parti con il contratto di locazione datato 10/02/2004, registrato il 19/02/2004, al n. ..., presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 nonché da quelle indicate nella scrittura privata datata 2/10/2008;
- c) l'immobile viene locato per essere adibito a sede legale della associazione Alfa;
- d) con il subentro della associazione Alfa nel rapporto intercorso tra i locatori ed il Prof. Mevio Verdi le parti pattuiscono che la locazione si

reputi iniziata il 02.10.2008 ed abbia termine il 01.10.2014.

L'associazione alfa, dunque, si obbliga a rilasciare l'appartamento in questione alla scadenza del 01.10.2014 senza necessità di nuova disdetta ed, a tale fine, il presente atto deve considerarsi titolo esecutivo.

e) Il canone di locazione, dal maggio 2012 alla scadenza, è stabilito in euro 748,00 mensili da pagarsi entro fine mese a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato ai locatori. Ai sensi dell'art. 32 L. 27/07/1978 n. 392 il canone di locazione sarà automaticamente aumentato nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai anche senza preventiva richiesta del locatore;

f) La Condottrice non potrà ritardare il pagamento del canone;

g) La Condottrice non potrà fare valere eccezioni o azioni se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate di canone mensile scadute;

j) La Condottrice, già nella detenzione dell'immobile, dichiara di averlo trovato adatto all'uso pattuito, esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività o comunque lo occupa, e si obbliga, pertanto, a restituirlo alla scadenza del contratto nello stato in cui l'ha ricevuto;

k) La Condottrice non potrà apportare modifiche ed innovazioni all'appartamento senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Per modifiche si intendono anche i miglioramenti e le addizioni che comunque, se realizzati saranno ritenuti dal Locatore senza indennità o compenso alcuno per la Condottrice.

h) Gli oneri condominiali saranno ripartiti come per legge;

i) La Condottrice è costituita custode della cosa locata ed esonera i Locatori da qualsivoglia responsabilità per danni diretti ed indiretti che potrebbero derivare a terzi ovvero da fatto di terzi.

l) Si prende atto che, contestualmente alla sottoscrizione del contratto del

10/02/2004, il sig. Verdi ha versato ai locatori la somma di euro 1.000,00 a titolo di deposito cauzionale. Detto importo, il cui credito è consensualmente trasferito all'associazione Alfa, non potrà essere imputato a canoni di locazione neppure in ipotesi di qualsivoglia contestazione e verrà restituito dai locatori alla conduttrice al termine del rapporto maggiorato degli interessi legali;

m) Come previsto in data 10/02/2004, i locatori sono pure esonerati da qualsivoglia responsabilità per tutti i casi fortuiti, ordinari e straordinari ed in particolare, senza esclusione di altri, da quelli causati da allagamenti, rotture, rigurgiti di fogna e tubazioni che possano aver danneggiato i locali affittati, le suppellettili, merci ed apparecchiature ivi giacenti.

n) Nei tre mesi anteriori alla scadenza del contratto, i locatori potranno far visitare l'appartamento da eventuali futuri conduttori i giorni dispari della settimana dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e dalle ore 17.00 alle ore 19.00. La visita presso l'immobile locato dovrà essere preventivamente concordata con il legale rappresentante dell'associazione Alfa;

o) La conduttrice versa, al momento della sottoscrizione della presente transazione, ai sigg. Rossi - Bianchi, che accettano, la somma di € 171,00 a saldo della mensilità di dicembre 2011, avendo l'associazione Alfa già versato ai locatori l'importo di Euro 577,00;

p) I locatori sono a conoscenza che il conduttore ha sublocato l'immobile a terzi. Gli stessi non si oppongono al fatto che l'associazione Alfa possa, fino alla fine della durata della presente locazione, mantenere in essere i rapporti esistenti con gli attuali subconduttori e/o sublocare o a dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare ad altri soggetti;

q) Ogni altra convenzione pattuita il 10/02/2004 ed il 2/10/2008 si intende posta consensualmente nel nulla;

r) Ogni modifica a quanto oggi convenuto dovrà necessariamente essere

posta in essere per iscritto;

s) L'associazione Alfa contribuisce alle spese di lite nella misura di euro duecentocinquanta. Le residue spese del presente giudizio sono compensate fra le parti ed i procuratori delle stesse sottoscrivono la presente per rinuncia al vincolo di solidarietà di cui all'art. 641. p. forense; Letto, confermato, sottoscritto.

Bari, 22 maggio 2012

Caio Bianchi

Tizia Rossi

Avv. Pietro Filano

Mevio Verdi

In proprio e quale legale rappresentante dell'associazione Alfa

Per l'avv. Giovanni Calpurnio, avv. Flaviano Terenzio