

## TRIBUNALE DI BARI

### Verbale di conciliazione

L'anno...., il giorno....del mese di ..., al Giudice del Tribunale di Bari, terza sezione civile, dott.... assistito.dal sottoscritto, sono presenti i signori:

- Tizio, nato a ..... il.... e residente in ..., nella qualità

di legale rappresentante pro-tempore della **Tizio & C. società in accomandita semplice**

(P.Iva...), con sede in... alla Piazza... n..., assistito e identificato dall'avv. Filano;

- Caio, nato a... il.... ed ivi residente, nella qualità

di legale rappresentante pro-tempore della **Alfa s.r.l. (C. Fisc. - P.IVA)**, con sede in...,

via..., assistito e identificato dall'Avv. Calpurnio;

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

#### PREMESSO E DICHIARATO CHE

La Alfa s.r.l. conduceva in sublocazione, per uso attività di lavorazione in legno,ferro, plastica etc., il complesso di capannoni posto nel comprensorio di via..... n. ... in catasto al foglio...., p.lla..., sub..., come meglio individuato in rosso nella planimetria allegata al contratto di sublocazione del 23.12.2011, sublocatole dalla Tizio s.a.s. con contratto di locazione del 23.12.2011, registrato a ... il 5 gennaio 2012 al n....., con decorrenza dal 23 dicembre 2011 e per la durata di sei anni, rinnovabili come per legge.

Il canone dovuto dalla conduttrice, dal 23 dicembre 2011 al 22 dicembre 2012, ammontava ad euro 2.000,00 mensili oltre Iva e, dal 23 dicembre 2012 al 22 dicembre 2013, ammontava ad euro 2.100,00 mensili oltre Iva, da pagarsi

anticipatamente entro il giorno 23 di ogni mese e le parti pattuivano che le rate mensili scadenti il 23 agosto e il 23 dicembre di ciascun anno sarebbero state "versate dalla subconduttrice in misura ridotta del 50% rispetto alla rata mensile dovuta per la relativa annualità, anticipando la relativa differenza in due parti uguali sulle due mensilità immediatamente precedenti le scadenze innanzi indicate (23/6 e 23/7 -1 23/10 e 23/11)".

La società conduttrice era morosa anche nel pagamento delle seguenti somme:

euro 1.000,00 oltre Iva al 21% per saldo canone locativo dal 23 luglio al 22 agosto 2012; euro 1.000,00 oltre Iva al 21% per saldo canone locativo dal 23 agosto al 22 settembre 2012 ; euro 2.000,00 oltre Iva al 21% per saldo canone locativo dal 23 settembre al 22 ottobre 2012; euro 2.525,00 oltre Iva al 21% per saldo canone locativo dal 23 ottobre al 22 novembre 2012, euro 525,00 oltre Iva al 21% per saldo canone locativo dal 23 novembre al 22 dicembre 2012; e, pertanto, per complessivi euro **10.950,50** (euro 9.050,00 per canoni ed euro 1.900,50 per Iva), oltre interessi di mora ex art. 6 del contratto (pari, al 17.12.2012, ad euro **134,29**) ed oltre al rimborso degli oneri accessori condominiali e consumi idrici.

Pertanto, la società locatrice, con atto notificato il 27.12.2012/ 2 gennaio 2013, intimava alla società conduttrice sfratto per morosità, citandola per la convalida dinanzi al Tribunale ed iscriveva a ruolo il giudizio (n....RG).

Successivamente alla notifica dell'intimazione, la società conduttrice ha pagato la somma di euro 2.500,00.

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:

1)La TIZIO & C. s.a.s. e la Alfa s.r.l., in persona dei rispettivi rappresentanti pro-tempore, convengono di risolvere con effetto immediato il contratto di locazione del 23.12.2011, registrato a... il.... al n.....

2)La Alfa srl si obbliga a riconsegnare alla Tizio s.a.s. la porzione di immobile individuata nella parte tratteggiata e contornata in rosso contrassegnata con lettera (A) nella planimetria che, previa sottoscrizione, si allega al presente atto al n.1) e libera da cose e persone, riconsegnandone anche le relative chiavi di accesso, entro e non oltre il 31.3.2013; sicché per la mensilità dal 23.2.2013 al 22.3.2013, a titolo di transattivo corrispettivo per la prorata occupazione dell'intero immobile, la Alfa S.r.l. corrisponderà la somma di euro 2.100,00 oltre IVA.

3) La Alfa srl potrà quindi continuare ad occupare, in forza della presente transazione e sino al 22 dicembre duemiladiciassette, la restante porzione di immobile individuata nella parte tratteggiata e contornata in blu, contrassegnata con lettera (B) nella planimetria che, previa sottoscrizione, si allega al presente atto al n. 1).

Pertanto, entro e non oltre la detta data del 22 dicembre duemilaiciassette, la Alfa srl dovrà riconsegnare alla Tizio & C. s.a.s. anche la detta porzione immobiliare, nel buono stato in cui trovasi e con esonero della proprietà da ogni spesa, onere e responsabilità.

4) Le parti riconoscono e convengono che la Alfa srl, al netto delle somme già versate, è debitrice della Tizio & C. s.a.s., a titolo di canoni locativi maturati alla data del 22 febbraio 2013, della complessiva somma di euro 8.400,68.

Di tale somma euro 750,00 sono stati già pagati con assegno mentre la restante somma la Alfa srl si obbliga a pagarla in rate mensili di euro 300,00 ciascuna, la prima a scadere il 23 marzo 2013 e l'ultima il 23 marzo 2015 ed una rata di euro 150,68 a scadere il 23 aprile 2015.

5) Nel periodo di protratta occupazione della restante porzione d'immobile, a decorrere dal 23.3.2013 al 22.12.2017, la Alfa srl si obbliga a pagare alla Tizio & C. s.a.s., a titolo di transattivo corrispettivo per la protratta occupazione dell'immobile la complessiva somma di euro 88.850,00 oltre IVA, oltre al puntuale rimborso degli oneri accessori condominiali e dei consumi idrici e sempre salvo il rilascio forzato dei detti immobili, in forza del presente verbale di conciliazione, che costituisce titolo esecutivo per il rilascio, oltre che per il pagamento delle somme ivi pattuite:

Il detto indennizzo di euro 88.850,00 verrà pagato nei seguenti termini:

dal 23 marzo 2013 al 22 febbraio 2014: euro 1.250,00 mensili anticipate oltre Iva; dal 23 febbraio 2014 al 22 febbraio 2015: euro 1.400,00 mensili anticipate, oltre Iva; dal 23 febbraio 2015 al 22 febbraio 2016: euro 1.575,00 mensili anticipate oltre Iva; dal 23 febbraio 2016 al 22 febbraio 2017: euro 1.675,00 mensili anticipate oltre Iva; dal 23 febbraio 2017 al 22 dicembre 2017: euro 1.900,00 mensili anticipate oltre IVA.

6) Transattivamente ed aleatoriamente, le parti convengono che, in caso di mancato puntuale pagamento anche di una sola delle rate pattuite all'art. 4) che precede ovvero di mancato puntuale pagamento anche di uno solo dei corrispettivi a scadere pattuiti all'art. 5) 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), la Alfa s.r.l. perderà il beneficio del termine nel pagamento delle rate pattuite all'art. 4) e nel rilascio dell'immobile e sarà obbligata al pagamento immediato delle somme ancora dovute ai sensi dell'art. 4) nonché al rilascio immediato del detto immobile, in forza del presente atto, che costituisce titolo esecutivo anche per il rilascio, oltre che per il pagamento delle somme ivi pattuite.

7) La Alfa srl si riserva espressamente le facoltà di rilasciare anticipatamente gli immobili occupati, rispetto alla scadenza finale prevista per il 22.12.2017, con preavviso

di sei mesi da comunicarsi per iscritto a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

8) Il giudizio di cui in premessa è estinto per intervenuta conciliazione, le relative spese legali sono separatamente regolate tra le parti e gli avv.ti Filano e Calpurnio sottoscrivono il presente atto per identificazione dei propri rispettivi clienti e per rinuncia al vincolo di solidarietà di cui alla Legge Forense.

9) 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.

10) Le parti dichiarano che il contenuto del presente atto è soggetto ad IVA ed ha un valore superiore a 52.000,00 euro.

LCS

-