

ATTO DI TRANSAZIONE E DICHIARAZIONE DI INTENTI

TRA

Il sig TIZIO, nato a _____, rappresentato e difeso dall' avv. Primus e

La sig.ra CAIA nata a _____, rappresentata e difesa dagli avv.ti Secundus e Terenzia

Premesso che

- il sig. TIZIO è proprietario di una unità immobiliare sita in _____ alla Via matita, p.t., condotto in locazione, ad uso abitativo, dalla sig.ra CAIA dal 16.09.04 ad un canone concordemente convenuto in € 250,00 mensili oltre oneri accessori, pari ad 1/3 delle relative fatture;
- a fronte di morosità ed autoriduzione del canone da parte della sig.ra CAIA, il sig. TIZIO le intimava sfratto per morosità con atto notificato in data 26.11.07;
- si costituiva in giudizio l'intimata, opponendosi allo sfratto ed eccependo l'insussistenza di un contratto scritto di locazione, in violazione dell'art. 1 L. 431/98 e, pertanto, la nullità del contratto verbale tra le parti, così come denunciato dal locatore presso l'Agenzia delle Entrate di _____;
- nelle more, l'intimato, riduceva autonomamente il canone mensile ad € 150,00, chiedendo l'accertamento della misura equa del canone da corrispondere;
- l'On.le Giudicante, sulla scorta di tanto, non convalidava l'intimato sfratto e disponeva il mutamento di rito con prosecuzione del giudizio (R.G. n° _____);
- è intento, delle parti, come innanzi indicate, porre fine al giudizio in corso e ad ogni situazione di incertezza connessa all'importo del canone, degli oneri accessori e della stessa sussistenza del contratto di locazione relativo all'immobile in questione, onde prevenire ogni futura ipotesi di contrasto ed evitare inutili e dispendiose lungaggini processuali;

tanto premesso

le stesse parti convengono, stipulano e dichiarano quanto appresso:

1. la premessa forma parte integrante ed inscindibile del presente atto;

2. la sig.ra CAIA riconosce espressamente la presenza di un contratto di locazione stipulato verbalmente con il sig. TIZIO, in data 16.09.04 e che gli accordi contrattuali prevedevano un canone mensile di locazione pari ad € 250,00, oltre oneri accessori (ENEL, GAS, AQP) nella misura di 1/3 dell'importo delle relative fatture, essendo i relativi contatori comuni alle tre unità immobiliari dell'intero stabile (due delle quali occupate dal nucleo familiare del locatore) e, con la sottoscrizione del presente atto, la conduttrice formalizza per iscritto quanto concordato verbalmente;
3. la conduttrice, inoltre, dichiara la propria intenzione e si impegna inderogabilmente a rilasciare l'immobile, libero e sgombero da persone e cose, nella piena disponibilità del locatore entro e non oltre la data del 30.04.09 ed a fronte di tanto chiede di poter ridurre il canone mensile di locazione ad € 150,00, nonché gli oneri accessori nella misura forfettariamente quantificata in € 20,00, non usufruendo più dell'erogazione di GAS, né delle scale condominiali il cui utilizzo è cessato ormai da tempo ed al quale rinuncia per il futuro, avendo ingesso autonomo dal civico ___;
4. a fronte di tale dichiarazione e subordinandolo all'effettivo e puntuale rispetto della stessa, il sig. TIZIO si obbliga a consentire alla conduttrice di corrispondere, fino alla data concordata per il rilascio, un canone mensile di locazione pari ad € 150,00, oltre oneri accessori nella misura fissa di € 20,00 , con pagamento in contanti, entro e non oltre il giorno 16 di ogni mese, rinunciando alle differenze già maturate a tale titolo;
5. si concorda tra le parti, altresì, che il sig. TIZIO riconoscerà a titolo di contributo alle spese di trasloco alla sig.ra CAIA la somma di € 800,00 che verrà dallo stesso corrisposta in due rate da € 400,00 ciascuna, di cui la prima al momento della sottoscrizione del presente atto, costituendone la sottoscrizione stessa ampia e liberatoria quietanza, la seconda da corrispondere entro il 30.09.08;
6. si conviene concordemente tra le parti, che il mancato puntuale rispetto di quanto stabilito ai punti sub 3) e 4) del presente atto, comporterà la decadenza del beneficio del pagamento dei canoni mensili e degli oneri accessori in misura ridotta, con conseguente obbligo della conduttrice di pagare integralmente il canone di locazione

(€ 250,00 mensili), nonché gli oneri accessori nella misura di 1/3 delle relative fatture fino all'effettivo rilascio dell'immobile, anche eventualmente ed in caso di esecuzione forzata successivamente alla data del 30.04.08, a titolo di indennità di occupazione nelle more del rilascio. Comporterà, altresì, il pagamento delle differenze di canone non corrisposte, rispetto alle € 250,00 originariamente e contrattualmente pattuite, sin dalla data della sottoscrizione del presente atto (cioè dalla mensilità di luglio 2008);

7. con la sottoscrizione del presente atto, inoltre, le parti, confermando in toto il suo contenuto, chiedono che lo stesso venga allegato agli atti di causa, che costituisca parte integrante del verbale di Udienza del 10.07.08 e che allo stesso sia data efficacia esecutiva a garanzia del puntuale rispetto dell' atto medesimo e, particolarmente delle clausole sub 3), 4), 5) e 6), intendendo, sin da ora e sulla base di tutto quanto concordato, transatto il giudizio pendente dinanzi al Tribunale di _____, Sezione distaccata di _____, R.G. n° _____, con integrale compensazione delle spese legali;

8. sin da ora, le parti tutte, dichiarano che al puntuale e definitivo verificarsi di quanto pattuito e concordemente convenuto, non avranno più nulla a che pretendere l'una dall'altra in merito al rapporto di locazione di cui al presente giudizio ed al presente atto;

9. sottoscrivono il presente atto i rispettivi difensori delle parti, per rinuncia al vincolo di solidarietà, ex art. 68 L.P.F.