

## VERBALE DI CONCILIAZIONE

L'anno 2014, il giorno 20 dinanzi il Presidente del Tribunale- I Sez. Civile- dott.- sono comparsi:

- Il Sig. Tizio, nato a ... il ... e residente in ..., alla Via.... n. (C.F.), assistito e difeso dall'Avv. Fileno

E

- La Sig.ra CAIA, nata a ...il ...e residente in...,alla Via... n. (C.F.), assistita e difesa dall'Avv. Calpurnio

I quali

### PREMESSA

- 1) Il Sig. Tizio, con ricorso ex art. 703 c.p.c. con ministero dell'avv. Fileno, asserendo di condurre, sin dal 1993, quale coltivatore diretto, con la collaborazione dei componenti della sua famiglia, i fondi rustici di proprietà della Sig.ra Tizia, siti in Roma (foglio ... particelle nn.... e foglio..., particelle nn...), costituenti un unico comprensorio agricolo, ha promosso nei confronti della sig.ra Caia un giudizio possessorio dinanzi il Tribunale -civile di ..., chiedendo ordinarsi la reintegrazione del ricorrente nel possesso/detenzione dei fondi rustici di proprietà della sig.ra Caia siti in Roma, al fine di consentirgli l'accesso ai fondi, anche al fine di recuperare i beni di sua proprietà (30 reti per la raccolta delle olive, una scala e attrezzi di lavoro).

A sostegno della domanda il ricorrente, ha allegato più esattamente:

- che, sin dal 1993, aveva condotto con la collaborazione dei componenti della sua famiglia, i fondi rustici siti in Roma (foglio ... particelle nn. . e.fg. .. particelle nn.) di proprietà della Sig.ra Caia, che costituiscono un unico comprensorio agricolo di circa ha 35591, detenendoli come affittuario degli stessi, e provvedendo, in particolare - a volte insieme a suo figlio Mevio e altre volte con persone da lui incaricate per lo svolgimento di specifiche mansioni: a) ad arare i fondi con il suo trattore; b) alla pulizia dei fondi, compreso la eliminazione di erbacce; c) alla potatura degli alberi ed alla successive raccolta e sistemazione dei rami da bruciare; d) alla raccolta delle olive e delle mandorle; e) al trasporto delle olive presso i frantoi e delle mandorle presso I magazzini per la vendita dei prodotti; f) a tutte le attività connesse a quelle sopra indicate;
- che l'attività di conduzione di detti fondi rustici richiedeva circa cento giornate di lavoro;
- che al termine dell'annata agraria, consegnava alla proprietaria 25 kg circa di olio di olive extravergine;

- che all'ingresso dei fondi era posizionata una sbarra in ferro a bandiera priva di lucchetto e/o chiusura a chiave;
  - che egli , quindi, accedeva ai fondi per lo svolgimento delle attività di coltivazione in modo libero, aprendo la sbarra ed operando all'interno degli stessi;
  - che all'inizio della primavera del 2014, dopo aver provveduto alla potatura degli alberi, si era recato dalla Sig.ra Caia per la consueta consegna delle lattine di olio di olive;
  - che in tale occasione (inizio aprile 2014) la Sig.ra Caia gli aveva verbalmente comunicato che intendeva affidare ad altri la conduzione dei fondi e che aveva provveduto a chiudere, per mezzo di un lucchetto, la sbarra posta all'ingresso dei fondi;
  - che nonostante le sue proteste, la Sig.ra Caia aveva mantenuto ferma la propria posizione, impedendogli, peraltro, di recuperare gli strumenti di lavoro di sua proprietà (circa trenta reti per la raccolta di olive, una scala ed altri attrezzi per la coltivazione);
  - che egli, nel disperato tentativo di recuperare il possesso dei fondi , aveva sostituito il lucchetto, ma l'intervento dei Carabinieri di Roma - sollecitato dalla proprietaria - aveva consentito a questa di posizionare un nuovo lucchetto che impedisse l'accesso ai fondi (spogliandolo definitivamente del possesso (detenzione) degli stessi);
  - che la Sig.ra Caia, con l'apposizione del lucchetto alla sbarra di accesso ai fondi, aveva compiuto uno spoglio - violento e clandestino - del possesso (detenzione) dei fondi coltivati da Tizio, impedendogli di svolgere le attività di conduzione dei fondi rustici;
  - che tra le parti si era instaurato un contratto verbale di affitto di fondo rustico (art. 41 L. 3.5.1982, n.203), che andava disdettato (per iscritto) nei termini di legge e la cui cessazione non poteva - in ogni caso- avvenire durante l'annata agraria (novembre-novembre);
  - che lo spoglio posto in essere da Caia impediva all'istante non solo di recuperare i suoi beni ma anche di raccogliere i frutti del suo lavoro (per cui vi era urgenza nel provvedere alla reintegrazione di Tizio nel possesso/detenzione dei fondi);
  - che con lettera raccomandata a.r., a mezzo dell'avv. Fileno, aveva contestato alla Sig.ra Caia i fatti sopra descritti, invitandola a reintegrarlo nella detenzione dei fondi rustici;
  - che la succitata diffida era stata riscontrata dall'avv. Sempronio, con sua raccomandata a.r., con cui la Sig.ra Caia, che ne aveva contestato il contenuto, sostenendo che i terreni erano rimasti totalmente incolti per due anni consecutivi e che le parti si erano accordate in ordine alla cessazione delle attività fondiarie da parte di Tizio entro il gennaio 2014;
- 2) Il ricorso rubricato al n. R.G. è stato assegnato al Presidente della 1<sup>a</sup> Sezione del Tribunale di ...Dott., che ha fissato l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 25/09/2014.

3) Con comparsa del 25/09/2014, si è costituita in giudizio la sig.ra Caia, col ministero dell'Avv. Calpurnio, per chiedere il rigetto dell'avverso ricorso, eccependo che il rapporto tra le parti era sorto nell'anno 2005; che i fondi erano stati ceduti a titolo di comodato gratuito e che, al momento del presunto spoglio, il sig. Tizio, difettava dello ius detentionis, avendo volontariamente dismesso l'effettivo esercizio sul bene dei poteri correlati al contratto.

In particolare la Sig.ra Caia ha eccepito in comparsa:

- che nel gennaio dell'anno 2005, al fine di tutelare la sua proprietà, aveva chiuso l'accesso al viale, apponendo alla sua estremità una sbarra in ferro a bandiera con chiusura a lucchetto - e aveva ceduto l'uso dell'intero comprensorio al sig. Tizio, a titolo di comodato gratuito, precario senza determinazione di durata, con l'impegno che questi lo custodisse ed eseguisse quel minimo di opere necessarie a curare gli alberi;
- che mai la comune volontà dei contraenti era stata indirizzata a perseguire l'obiettivo economico sociale di realizzare un'impresa agricola sui predetti terreni e, quindi, mai il contratto era stato finalizzato a costituire ed organizzare in maniera stabile un'attività produttiva sul fondo;
- che la concessione in godimento dei terreni era volta unicamente alla custodia del bene;
- che per l'uso dei terreni, mai era stato richiesto dalla Sig.ra Caia o versato spontaneamente dal sig. Tizio alcun compenso, né in denaro, né in natura, neppure a titolo di rimborso spese;
- che tutte le tasse e le imposte gravanti sui terreni sono sempre state interamente assolte dalla sig.ra Caia (come da allegata documentazione fiscale);
- che i contributi comunitari Agea, spettanti per i medesimi terreni, sono sempre stati riscossi dalla sig.ra Caia;
- che mai il sig. Tizio aveva eseguito sui terreni un'attività riconducibile a quella di coltivatore diretto;
- che, peraltro, ad eccezione dei primi anni, anche le opere di manutenzione degli alberi erano state sempre compiute dal sig. Tizio solo parzialmente, senza costanza e a seguito di reiterate solleciti della sig.ra Caia; in particolare, negli ultimi anni (all'incirca dal 2010) il sig. Tizio aveva limitato il suo intervento all'uso dei prodotti fitosanitari ad azione diserbante ed erbicida, omettendo qualunque altra cura del fondo e degli alberi;
- che a maggio 2012 la sig.ra Caia aveva diffidato il sig. Tizio a cessare l'uso di tali prodotti, sollecitandolo a una maggiore diligenza nella cura dei beni e, in particolare, a provvedere alla relativa aratura e alla pota degli alberi;

- che a un successivo sopralluogo, avvenuto a fine estate 2013, la sig.ra Caia aveva constatato il complessivo stato di abbandono della sua proprietà; che l'intero appezzamento appariva nello stesso stato di abbandono risultante dalle fotografie versate nel fascicolo di parte resistente, scattate, a distanza di qualche mese, al momento del rilascio (gennaio 2014), infestato da erba incolta alta circa un metro;
- che stante il grave stato di abbandono in cui versava l'intera zona, segno inequivocabile del fatto che il sig. Tizio aveva cessato ogni attività sui terreni - ormai da tempo - la sig.ra Caia, agli inizi di novembre 2013, aveva comunicato verbalmente allo stesso la sua volontà di risolvere il contratto;
- che il sig. Tizio non aveva opposto alcuna eccezione alla risoluzione del contratto e si era dichiarato disponibile a rilasciare i terreni immediatamente, chiedendo solo di essere autorizzato a prelevare l'ultima raccolta delle olive;
- che la sig.ra Caia aveva aderito a tale richiesta; cosicché le parti, per mutuo dissenso, avevano risolto il contratto e si erano accordate per procedere al rilascio entro il mese di gennaio 2014;
- che, a fine gennaio 2014, il sig. Tizio, ultimata la raccolta delle olive e sgomberato i fondi da ogni suo bene, aveva riconsegnando alla sig.ra Caia le chiavi del lucchetto, che chiude la sbarra di accesso al viale;
- che, conseguentemente, a fine gennaio 2014, le parti avevano risolto consensualmente ogni rapporto tra loro;
- che, al momento del rilascio, l'appezzamento appariva nello stato risultante dalle fotografie versate nel fascicolo di parte resistente, infestato da arbusti, sterpaglie, erba incolta alta circa un metro, che aveva invaso anche gli alberi;
- che in sostanza, il sig. Tizio, quantomeno a gennaio 2014, aveva cessato sia la relazione giuridica con il bene, per effetto della risoluzione del contratto (estinzione del diritto), sia la relazione di fatto con lo stesso bene, per effetto dell'abbandono dei fondi e il conseguente rilascio spontaneo, formalizzato mediante la riconsegna delle chiavi del lucchetto, che chiude la sbarra di accesso al viale;
- che, conseguita la riconsegna dei fondi, la sig.ra Caia, a marzo 2014, aveva sostituito il vecchio lucchetto con uno nuovo, per preservare il fondo dall'accesso di estranei e prevenire ulteriori atti di espianto di alberi;
- che, a maggio 2014, il sig. Mevio, figlio dell'odierno ricorrente, all'insaputa della sig.ra Caia, dopo aver rimosso il lucchetto, si era immesso abusivamente nella proprietà e aveva eseguito la potatura di alcuni alberi, senza alcun preventivo consenso della proprietaria;

- che la sera del 06/05/2014, la sig.ra Caia, avendo notato all'interno del fondo un autocarro sconosciuto, aveva richiesto l'intervento dei Carabinieri di Roma;
  - che i Carabinieri, giunti sul posto nell'immediato, avevano rinvenuto all'interno della proprietà il sig. Mevio alla guida dell'autocarro;
  - che il sig. Mevio, a giustificazione delle sue azioni, confermando l'avvenuta risoluzione del rapporto giuridico tra il padre e la sig.ra Caia nel novembre 2013, aveva riferito ai Carabinieri che la sig.ra Caia aveva provveduto a "cambiare" il lucchetto e che egli, avendo la "necessità" di eseguire alcuni lavori, si era introdotto (abusivamente) nella proprietà rimuovendo il lucchetto e apponendone uno nuovo;
  - che in tale contesto i Carabinieri non avevano esercitato alcuna coercizione sul sig. Mevio e questi aveva volontariamente abdicato e rinunciato alla situazione di fatto, recandosi da solo sul posto e rimuovendo il lucchetto da lui apposto.
- 4) Su invito del Presidente della 1<sup>a</sup> Sezione del Tribunale di ..., dott., a cui la causa è stata assegnata, le parti hanno deciso di porre fine alla controversia accordandosi, anche al fine di prevenire future ulteriori questioni, affinché il sig. Tizio fosse reimmesso nella detenzione dei fondi per un periodo limitato, avente inizio il 20/11/2014 e fine il 20/12/2016, da intendersi quale termine essenziale e improrogabile.
  - 5) Allo stato, i fondi della sig.ra Caia sono detenuti dal sig. Tiberio, nato a ... il ... e ivi residente alla Via .... n. (C.F), in virtù di contratto di comodato del 07/07/2014, registrato presso l'Agenzia delle Entrate addì ..., al n..
  - 6) Il sig. Tiberio, onde consentire alla sig.ra caia di transigere la controversia insorta con il sig. Tizio, si è accordato con la stessa per rilasciare immediatamente i fondi, a condizione di attenerne la riconsegna alla scadenza del suddetto periodo.

Tanto premesso e precisato, le parti, pur contestando reciprocamente gli avversi assunti, senza riconoscimento neppure implicito delle avverse ragioni, al solo scopo di evitare l'alea del giudizio, si sono indotte a transigere e conciliare, come in effetti transigono e conciliano, l'insorta controversia ai seguenti patti e condizioni:

- 1) la premessa, con gli atti e i documenti in essa richiamati, deve intendersi parte integrante del presente accordo;
- 2) tutte le clausole e pattuizioni del presente accordo hanno valore essenziale e determinante, e formano un unico ed inscindibile contratto, aggiunte o modifiche alle stesse non possono essere convenute che per iscritto;

- 3) il sig. Tizio, di contro a quanto addotto in ricorso circa la lamentata impossibilità di recuperare gli strumenti di lavoro lasciati sul fondo ("30 reti per la raccolta delle olive, una scala e attrezzi di lavoro"), riconosce espressamente di aver lasciato nel fondo poche reti logore per la raccolta delle olive, una vecchia scala e nessun altro attrezzo da lavoro;
- 4) la sig.ra Caia, pur ribadendo la propria posizione, consente al signor Tizio di detenere i fondi rustici di sua proprietà (meglio individuati in premessa), sino al 20.12.2016, affinché lo stesso possa conseguire le raccolte dei frutti pendenti (olive e mandorle) degli anni 2014, 2015 e 2016 compreso, effettuando a sua esclusiva cura e spese, ogni lavoro necessario, con l'impegno che egli custodisca i fondi e esegua quel minimo di opere necessarie a curare gli alberi;
- 5) a tal fine, in particolare, il sig. Tizio, limitatamente al periodo 20.11.2014-20.12.2016, anche con l'ausilio dei componenti della sua famiglia e/o di personale da lui incaricato, provvederà a coltivare, pulire, mantenere e potare gli alberi, e raccogliere e trattenere per sé tutti i frutti pendenti (olive e mandorle);
- 6) tali attività dovranno avvenire nel rispetto delle regole della buona e corretta coltivazione senza operare sottrazioni e danneggiamenti, in particolare, il sig. Tizio dovrà astenersi all'uso di prodotti fitosanitari ad azione diserbante ed erbicida;
- 7) contestualmente alla sottoscrizione del presente verbale di conciliazione la sig.ra Caia consegna le chiavi del cancello di accesso ai fondi al Sig. Tizio, immettendolo nella detenzione degli stessi fondi dalla data odierna, autorizzandolo ad entrarvi immediatamente ed a provvedere alla raccolta delle olive e alle altre attività necessarie;
- 8) si dà atto che i fondi sono consegnati al sig. Tizio, perfettamente arati e puliti, con la trancitura della pota, completi delle reti per la raccolta delle olive e la scala rinvenuti a maggio 2014;
- 9) il sig. Tizio con la sottoscrizione del presente contratto, accusa ricezione delle chiavi del cancello di accesso ai fondi e dichiara che, salvo gli obblighi nascenti dal presente accordo, non ha più nulla a pretendere dalla sig.ra Caia, per rapporto intercorso e dichiara espressamente di rinunciare, come in effetti rinuncia, ad ogni diritto, azionato o azionabile, rinveniente da legge o da contratto;
- 10) resta espressamente inteso tra le parti che ogni rapporto in essere tra loro cesserà, senza alcun preavviso, definitivamente il 20.12.2016, da intendersi quale termine essenziale e improrogabile, anche in ragione delle obbligazioni assunte dalla sig.ra Caia nei confronti del sig. Tiberio;

- 11) conseguentemente, entro la detta data del 20/12/2016 - che lo si ribadisce costituisce termine essenziale- Tizio dovrà rilasciare i fondi rustici nella piena ed esclusiva disponibilità della proprietaria, liberi e sgombri da ogni sua cosa e/o attrezzo, riconsegnando le chiavi del cancello presso il domicilio della sig.ra Caia o presso i fondi, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente;
- 12) la riconsegna delle chiavi sarà attestata da apposito verbale scritto;
- 13) le parti dichiarano che alcun importo sarà dato dall'una all'altra (reciprocamente) né durante il periodo 20.11.2014/20.12.2016, né al termine dello stesso periodo, sicché eventuali lavori di miglioria (potatura e/o innesti) saranno acquisiti dalla proprietaria senza alcun onere;
- 14) resta espressamente inteso tra le parti che per il caso di mancato spontaneo rilascio entro la scadenza convenuta del 20.12.2016, il sig. Tizio per ogni giorno di ritardo sarà tenuto al pagamento di una penale irriducibile anche da parte del giudice di € 1 00.00 (euro centomila virgola zero) al giorno, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;
- 15) le parti, come sopra rappresentate e difese, con l'esatto adempimento della presente scrittura, in virtù di quanto innanzi ed in conseguenza della conciliazione del giudizio, dichiarano reciprocamente di aver definitivamente regolato ogni rapporto tra loro e che nulla hanno a pretendere l'una dall'altra a qualsiasi titolo, azione, ragione ed eccezione, dedotti o deducibili, azionati o azionabili, rinvenienti da legge o da contratto;
- 16) le spese e le competenze legali restano interamente compensate tra le parti;
- 17) i procuratori delle parti sottoscrivono il presente atto per autentica delle firme dei propri assistiti e per rinuncia al vincolo di solidarietà ex art. 13, comma 8, L.P. e dichiarano che il valore della controversia è inferiore ad €....

L.C.S.

TIZIO

CAIA

AVV. FILENO

AVV. CALPURNIO