

## ATTO DI TRANSAZIONE

L'anno 2022, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, negli uffici dell'A.T.E.R. di Potenza, alla Via Manhes n. 33, si procede a formalizzare il presente atto di transazione tra l'A.T.E.R., con sede legale in Potenza, Via Manhes n. 33, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a mezzo dell'Avv. Marilena Galgano, C.F.: GLGMLN58L62B415A, la quale interviene nel presente atto nella espressa qualità di responsabile dell'Ufficio Legale dell'ente con procure generale alle liti e di rappresentante legale dell'amministrazione giusta Deliberazione dell'A.U. n. \_\_\_\_/2022, e la Dott.ssa XXXXXX, nata a Potenza il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXX.

### PREMESSO

- che l'A.T.E.R. è proprietaria dell'immobile ad uso diverso dall'abitazione sito in Potenza alla Piazza Don Pinuccio Lattuchella n. 7, iscritto al NCEU al Foglio 46, Part. 1211, sub 111, Cat. C/1;
- che con contratto del 30/09/2019 Rep. n. 49579 l'unità immobiliare veniva concessa in locazione alla Dott.ssa XXXXXX per uso "Ufficio";
- che il corrispettivo della locazione veniva pattuito in € 296,50 oltre IVA come per legge;
- che all'atto della stipula del contratto la locataria versava la somma di € 1.781,06 per spese contrattuali, deposito cauzionale e diritti, nonché alla stipula di una polizza fidejussoria dell'importo di € 400,00 secondo quanto previsto dall'art. 19 del contratto;
- che l'immobile locato doveva essere adibito a "ufficio" e che, pertanto, l'A.T.E.R. si faceva carico di provvedere al rilascio del certificato di agibilità ed alla variazione catastale da C/1 ad A/10, adempimento richiesto con presentazione della CILA presso il SUDE di Potenza in data 01.12.2019;
- che il 23.08.2020 la Dott.ssa XXXXXX si recava presso l'immobile e constatava che il locale, ristrutturato a proprie spese, si presentava danneggiato in più parti, in particolare, la pavimentazione in parquet risultava sollevata, le pareti e la pitturazione coperti di muffe, gli arredi e le attrezzature nuove ivi sistemati risultavano deteriorati per la presenza di acqua debordata da due pozzetti di raccolta, collocati nel locale, a seguito dei temporali estivi verificatisi giorni prima;
- che con nota pec del 26.08.2020, acquisita al protocollo al n. 0014666 del 31.08.2020, la Dott.ssa XXXXXX, a mezzo del suo avvocato Paolo Giordano, diffidava l'A.T.E.R. al risarcimento dei danni patrimoniali patiti a causa del grave inadempimento contrattuale, conseguenza anche del cattivo funzionamento dei canali di raccolta delle acque di scolo;
- che la locataria più volte, con note del 13.04.2021 prot. n. 0004809 e del 30.08.2021 prot. n. 0010292, reiterava la richiesta di restituzione degli importi versati, il risarcimento di tutti i danni subiti e l'annullamento delle fatture emesse relative ai canoni mensili di locazione e comunicava, altresì, il recesso dal contratto per grave inadempimento del locatore;
- che esperito, con esito negativo, il tentativo obbligatorio di mediazione, la Dott.ssa XXXXXX, rappresentata e difesa dall'avv. Paolo Giordano, presentava ricorso ex art. 447 bis cpc innanzi al Tribunale Civile di Potenza contro l'A.T.E.R., in persona del legale rappresentante p.t.;
- che il giudizio aveva ad oggetto la richiesta di dichiarazione della risoluzione del contratto di

locazione Rep. n. 49579 del 30.09.2019 per grave inadempimento ex art. 1453 c.c., la condanna al risarcimento dei danni patrimoniali subiti a seguito degli eventi atmosferici, quantificati, in via provvisoria in € 5.000,00, la richiesta di restituzione delle somme anticipate dalla locataria al momento della sottoscrizione del contratto e la condanna al risarcimento dei danni morali, da liquidarsi in via equitativa, oltre le spese di lite;

- che l'Ufficio Legale dell'ente, a mezzo del suo avvocato e procuratore evidenziava l'opportunità di conciliare la lite anche a seguito di riscontro tecnico da cui emergeva una limitata utilizzabilità del locale legata all'impossibilità di esercitare l'attività di "Studio medico" evidenziata dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile e dalla discordanza con la categoria catastale;
- che, verosimilmente, l'azione giudiziale della locataria avrebbe comportato per l'ente una pronuncia sfavorevole con accoglimento delle eccezioni di controparte e condanna alla restituzione degli importi percepiti, al risarcimento dei danni patrimoniali e morali anche oltre la rivendicata misura, ed altresì al pagamento delle spese di lite;
- che, in conseguenza di una serie di valutazioni in contraddittorio ed a reciproche concessioni, le parti manifestavano la volontà di conciliare la lite onde evitare le lungaggini e l'alea del giudizio;
- che controparte, a tal proposito, manifestava esplicitamente la volontà di comporre stragiudizialmente la lite, dichiarandosi disposta alla definizione transattiva, con abbandono della causa e compensazione delle spese legali, con il pagamento in suo favore della somma omnicomprensiva di € 4.000,00;
- che le parti, preso atto di quanto sopra, intendono transigere la suddetta controversia.

#### **TANTO PREMESSO E RITENUTO**

Le parti comparenti, in proprio e nella qualità, dichiarano e convengono quanto segue:

- 1) Le premesse e gli atti e documenti ivi richiamati formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.
- 2) Le parti, a titolo di reciproca concessione ai sensi dell'art. 1965 del codice civile, dichiarano di rinunciare definitivamente a qualsiasi azione e/o diritto e/o eccezione e/o pretesa relativi all'unità immobiliare innanzi detta e ad ogni reciproca contestazione presente e futura in relazione a quanto in premessa citato e qui espressamente richiamato.
- 3) Le parti dichiarano di rinunciare agli effetti degli atti processuali relativi al procedimento innanzi al Tribunale di Potenza n. 65/2022 R.G. ed ai relativi provvedimenti, abbandonando definitivamente il giudizio con relativa cancellazione;
- 4) Le parti si danno atto che le spese del giudizio pendente portante il n. 65/2022 R.G. restano rispettivamente a carico di chi le ha erogate, rimanendo ciascuna parte obbligata esclusivamente nei confronti dei propri legali per il pagamento delle spese vive, dei diritti e degli onorari, con rinuncia dei legali al vincolo di solidanza sancito dall'art. 68 della Legge Professionale, i quali a tale riguardo sottoscrivono congiuntamente il presente atto.
- 5) L'A.T.E.R. di Potenza e la Dott.ssa XXXXXX, in proprio e come innanzi rappresentati, autorizzano i rispettivi avvocati a non compiere alcuna ulteriore attività processuale riguardo al predetto giudizio.

- 6) L'A.T.E.R. riconosce in favore della Dott.ssa XXXXXX e dei suoi aventi diritto, a definizione e stralcio di ogni pretesa, la somma omnicomprensiva di € XXXXX,00 (euroXXXXXX/00), senza interessi, né rivalutazione monetaria - tra l'altro non dovuta trattandosi di debito di valuta di natura contrattuale - a titolo di restituzione delle somme anticipate all'atto della stipula del contratto di locazione del 30.09.2019 Rep. n. 49579 e per spese di ristrutturazione dell'u.i., impegnandosi a corrispondere detta somma a mezzo bonifico bancario.
- 7) La Dott.ssa XXXXXX dichiara di accettare la somma offerta dall'A.T.E.R., con le modalità indicate al precedente punto 6), in via di definizione bonaria e a tacitazione di ogni attuale ed eventuale ulteriore pretesa, dichiarando di non aver nulla altro a pretendere a qualsivoglia titolo e/o ragione in relazione al rapporto in oggetto, impegnandosi a riconsegnare l'immobile libero da persone e cose in data immediatamente successiva alla disposizione di pagamento in suo favore.
- 8) Per effetto della intervenuta transazione, che deve ritenersi definitiva ed irrevocabile ai sensi di legge, le parti convengono e ribadiscono di non avere più null'altro a pretendere gli uni dagli altri, a qualsivoglia titolo e/o ragione, relativamente a quanto oggetto del negozio transattivo, rilasciandosi reciprocamente ampia e definitiva quietanza liberatoria, dichiarandosi perfettamente tacitati di ogni diritto e pretesa in ordine ai reciproci rapporti, e dichiarando, per gli effetti, risoluto il contratto di locazione *de quo*.
- 9) Le parti concordano che il mancato pagamento della somma di cui all'art. 6, secondo le modalità in esso contenute, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto di transazione, con conseguente possibilità di adire l'autorità giudiziaria competente per ottenere il soddisfacimento delle relative pretese.
- 10) Le parti dichiarano di accettare le reciproche concessioni.
- 11) Il presente atto di transazione sarà sottoposto a registrazione fiscale, a norma di legge. Gli oneri per bolli e registrazione sono a carico delle parti contraenti nella misura della 50%.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per l'A.T.E.R.  
Avv. Marilena GALGANO

Il conduttore  
Dott.ssa XXXXXXXXX

Il difensore dell'A.T.E.R.  
Avv. Marilena GALGANO

Il difensore del conduttore  
Avv. Paolo GIORDANO