



TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE STRALCIO - ARTICOLAZIONE DI ALTAMURA

r.g.a.c.

Il Giudice Unico,
visti gli atti, udita la discussione dei procuratori comparso;
ha emesso la seguente

ORDINANZA

- Rilevato che nella presente controversia **ALFA** srl ha richiesto all'adito Tribunale di condannare **CAIO** - che le aveva locato l'immobile ad uso artigianale meglio descritto in atti - a farle rimuovere le opere presenti all'interno del capannone (da lei rilasciato al termine del contratto di locazione intercorso con **CAIO**), nella specie consistenti in impianto elettrico, cancello elettrificato e pareti divisorie di open space, giusto quanto previsto anche in sede di verbale di rilascio;
- Osservato che **CAIO** , oltre a chiedere l'integrazione del contraddittorio nei confronti della **BETA**srl (cui aveva ceduto prima della cessazione del rapporto locatizio porzione del detto capannone), evidenziava di non dover rendere nulla alla attrice, sia perchè l'installazione del cancello e della parete divisoria non era stata autorizzata, sia perchè tutte le opere costituivano migliorie, domandando in via riconvenzionale il ristoro dei danni patiti per l'omessa *omotio* delle opere. La **BETA** si associava alle difese e domande proposte;
- Considerato che la causa non possa essere decisa, posto che - nella non contestazione in giudizio ad opera della **ALFA** srl dell'avvenuta vendita di parte del capannone alla Arlo prima della cessazione del rapporto locatizio, nella mancata specifica contestazione da parte della **BETA**srl circa il contenuto del verbale di rilascio con l'accordo circa la rimozione delle opere a cura del conduttore e ponendosi un problema di specifica prova del pregiudizio asseritamente patito dai locatori a seguito della mancata rimozione delle opere, dal momento che questi hanno contestato in giudizio il diritto della **ALFA** a rimuoverle - sarebbe necessario, alla luce dei chiarimenti forniti dai locatori in merito alla materiale dislocazione delle opere riconvocare il CTU per ripartire tra i due locatori i costi di ripristino rideterminati in riferimento all'impianto elettrico, distribuito tra le due porzioni immobiliari, e per verificare se il valore dei beni al tempo della riconsegna ex artt. 1592 e 1593 c.civ. sia inferiore alle somme spese per la loro realizzazione;
- considerato che, in ragione della natura delle questioni prospettate a sostegno delle contrapposte domande, della circostanza che il cancello risulta ricadere in proprietà **CAIO** , la parete attrezzata in proprietà **BETA**srl e l'impianto elettrico "ripartito" tra i due immobili (vedi precisazioni rese il ~~XXXXXX~~ dalle parti convenute), appare

possibile emettere ordinanza ex art. 185 bis cpc, disposizione che consente all'AG non di semplicemente sollecitare le parti allo scambio ex art. 185 cpc di proposte e/o accettazioni di accordi transattivi o conciliativi ma di attivarsi egli stesso per promuovere "sino a quando è esaurita l'istruzione" la definizione bonaria della controversia, formulando una autonoma proposta;

- considerato quindi che, alla luce della natura della domanda formulata in ricorso e del tenore del verbale di rilascio (che prevedeva la rimozione delle opere a cura del conduttore), può formularsi la presente proposta conciliativa che, soprattutto in punto di spese processuali, terrà conto in particolar modo della circostanza (comunque valorizzabile anche ai sensi dell'art. 92, comma 2 cpc) circa il possibile deprezzamento delle opere, anche tenuto conto della loro risalente installazione nel tempo;
- rilevato in proposito che la proposta che si formulerà di seguito, pur inferiore a quanto richiesto dall'attore in via conciliativa, potrebbe portare ad entrambe le parti indiscutibili vantaggi economici quali p.es. risparmio di spese processuali ivi compresa l'integrazione di CTU, elisione dei tempi processuali e delle eventuali difficoltà connesse all'esecuzione materiale di un'eventuale pronuncia di merito, riduzione degli oneri per accessori che ulteriormente maturerebbero sulla sorte capitale sino al dì della sentenza.

Va inoltre accordato alle parti un termine per il raggiungimento di un accordo convenzionale sulla base della proposta di seguito posta, e ciò fino alla data della prossima udienza, alla quale, se l'accordo verrà raggiunto, le parti potranno non comparire, mentre se fallisca potranno riportare a verbale le loro posizioni e/o offerte al riguardo, permettendo al Giudice, nel merito, l'eventuale valutazione della loro condotta processuale per la regolamentazione delle spese di lite, ex art. 91 cpc 1, ovvero per l'equa riparazione nei casi di cui all'art. 96 III° cpc.

P.Q.M.

INVITA le parti a raggiungere un accordo conciliativo/transattivo sulla base della proposta che il Giudice trascrive in calce, concedendo a tal fine termine fino alla data dell'udienza;

INVITA i difensori delle parti ad illustrare tempestivamente ai loro assistiti le possibilità aggiunte dalla presente ordinanza al percorso conciliativo già fra loro avviato nel corso del presente giudizio;

RINVIA all'udienza del ~~XXXXXXXX~~ per le ulteriori determinazioni, riservando all'esito di disporre CTU integrativa.

Altamura, ~~XXXXXXXX~~

Il Giudice

¹ L'articolo citato prevede che "il giudice, se accoglie la domanda in misura non superiore all'eventuale proposta conciliativa, condanna la parte che ha rifiutato senza giustificato motivo la proposta al pagamento delle spese del processo maturate dopo la formulazione della proposta, salvo quanto disposto dal secondo comma dell'art. 92 cpc"


PROPOSTA FORMULATA dal GIUDICE ai sensi dell'art.185 bis cpc

Il Giudice,
letti gli atti della causa,

PROPONE

- la definizione della controversia mercè la restituzione da parte del CAIO e della BETA srl in favore della ALFA srl dei beni meglio descritti in ricorso (ovvero in via alternativa la BETA srl a versare alla ALFA srl l'importo di € 17.000,00 e il CAIO a corrispondere al ricorrente € 13.000,00, somme determinate in proporzione ai beni presenti nelle loro porzioni immobiliari), oltre ad un contributo di € 2.000,00 ciascuno per spese di lite da versarsi in favore di parte attrice e ripartizione tra i convenuti e l'attore per metà ciascuno dei costi della CTU.

Altamura, XXXXXX


Il Giudice

TRIBUNALE CIVILE
SEZIONE I
ALTAMURA

