



TRIBUNALE DI BARI

IL GIUDICE

letti gli atti ed a scioglimento della riserva assunta all'udienza che precede nella causa iscritta al n. RG;

esaminato nel contraddittorio delle parti il *thema decidendum e probandum* e rintracciata la connessione soggettiva (stante la totale identità delle parti processuali) e la parziale connessione oggettiva fra la presente causa e quell'altra iscritta al n. rg (vertendo entrambi i giudizi su rapporti che trovano origine nel medesimo contratto di locazione uso abitativo, stipulato tra le parti in data), di talché si ravvisa l'opportunità di procedere alla riunione dei due procedimenti, entrambi in fase istruttoria;

valutata la già intrapresa "comunicazione bonaria tra le parti" e le rispettive proposte, come riportate nel verbale di udienza del, in uno alla sussistenza nell'intera lite di questioni di pronta soluzione;

ritenuto che:

- 1) quanto all'introduzione del secondo giudizio su posizioni creditorie già azionabili in quell'altro già pendente fra le parti e quindi di più risalente iscrizione a ruolo, il giudicante ben potrebbe non aderire alla pur richiamata dalla ricorrente, ossia Cass. SS.UU. n. 23726/2007, a fronte della più recente Cass. Civ. Sez. III 19 marzo 2015 n. 5491 che, lungi dall'avallare una pronuncia di inammissibilità del giudizio avviato successivamente "*essendo illegittimo non lo strumento adottato ma solo le modalità della sua utilizzazione*", prospetta, quale utile rimedio agli effetti distorsivi del fenomeno della fittizia proliferazione delle cause autonomamente introdotte, proprio la riunione delle medesime e – nelle ipotesi più gravi – l'adozione di misure sul piano della liquidazione delle spese di lite, da riguardarsi cioè "*come se il procedimento fosse stato unico fin dall'origine*" (così Cass. ord. n. 10634/10; Cass. 9488/14);
- 2) in spregio ad un ordinario principio di diligenza, nessuna delle parti in causa ha chiesto o svolto una preventiva ATP, prima di introdurre i giudizi di merito, con cui accertare per tempo e nel contraddittorio la natura dei supposti danni oltreché la loro reale consistenza. È noto che anche le carenze probatorie ben possono essere valutate quali elementi idonei a corroborare il convincimento del giudice in ordine alla fondatezza o meno delle rispettive richieste delle parti;
- 3) per contro, il nominato CTU, se da un lato ha riscontrato nell'immobile di causa la presenza di umidità da condensa dovuta a scarsa ventilazione dell'ambiente, *ergo* a cattive abitudini di vita di chi lo ha occupato, dall'altro ha accertato l'esistenza di fenomeni di umidità da infiltrazione di acqua piovana legati a scarsa manutenzione del lastrico solare;
- 4) prima dell'introduzione dei presenti giudizi, sebbene il conduttore abbia inopinatamente sospeso l'integrale pagamento dei canoni da aprile 2012 e per alcune mensilità, questi ha per tempo allertato dello stato dei luoghi il locatore, il quale non ha in concreto giammai svolto alcun solerte lavoro

di ripristino degli ambienti ovvero di sopralluogo a mezzo di tecnico;

- 5) nonostante la denunciata insalubrità e le dichiarate condizioni di degrado, poi, il conduttore ha continuato - almeno fino a luglio 2012 - ad occupare l'immobile, provvedendo alla materiale "consegna delle chiavi" dell'appartamento locato solo in data 08.11.2012;
- 6) è dato per pacifico il pagamento del deposito cauzionale, in epoca coeva alla stipulazione del contratto di locazione - per un importo € 1.700 - da parte del conduttore al proprietario e da questi, ad oggi, ancora trattenuto;

P.Q.M.

- riunisce la causa sub n.... RG. a quella di cui al n....;
- visto l'art. 185 bis cpc, attesa l'esistenza di questioni di facile e pronta soluzione di diritto in punto risarcitorio, nel cui ambito appaiono meno esasperate le contrapposte posizioni espresse nel contraddittorio; visti pure i tentativi condotti dalle parti nella ricerca di un percorso alternativo, onde contenere l'alea del giudizio e gli ulteriori tempi e costi dello stesso;

PROPONE ALLE PARTI

ed a fini conciliativi:

- A) l'abbandono delle cause così riunite con diritto del locatore a trattenere l'importo di € 1.700 *illo tempore* versato a titolo di deposito cauzionale con conseguente rinuncia ad ogni altra pretesa creditoria che tragga origine dal dedotto rapporto locatizio;
- B) al conduttore di rinunciare ad ogni altra richiesta;
- C) quanto alle spese di ctu, di sostenerle in solido tra le parti stesse e in ragione ciascuno della metà, nonché le spese legali da compensarsi fra le parti per metà, con residua metà a carico del conduttore che deve rifonderle al proprietario - locatore alla stregua del DM n. 55/2014, secondo il valore di causa (scaglione € 5.201 a € 26.000) e i medi tariffari, escluse la fase decisoria non tenutasi;

ACCORDA ALLE PARTI

un termine per il raggiungimento di un accordo convenzionale sulla base della predetta proposta, 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 ovvero per l'equa riparazione nei casi di cui all'art. 96 III° cpc,

RINVIA

all'udienza del ... per valutare gli esiti della proposta ex art. 185 bis cpc, con invito rivolto ai difensori delle parti di illustrare tempestivamente ai loro assistiti le possibilità dischiuse dalla presente ordinanza e di far comparire le parti stesse per la data del prosieguo onde valutare, nel contraddittorio, il contenuto della proposta ovvero di nuove proposte conciliative/transattive. Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

IL GIUDICE