



**TRIBUNALE DI BARI**

**ORDINANZA**

Nella causa civile n..... dell'anno.....

**TRA**

**ALFA s.r.l.**, elettivamente domiciliata in ... alla via .... n. ...., presso lo studio dell'avv. TIZIO  
che la rappresenta e difende

attore

**E**

**BETA s.r.l.** elettivamente domiciliata in .... alla via .... n. ..., presso lo studio degli avv.  
CAIO, che lo rappresenta e difende

convenuto

Il Presidente istruttore,

esaminata la richiesta di formulazione di proposta conciliativa ex art. 185 bis c.p.c.;

rilevato:

che non è contestata la morosità complessiva di € 36.000,00;

che la parte intimata chiede una proporzionale riduzione del canone per l'asserita mancanza  
del certificato di agibilità per il secondo piano;

che l'attività di esercizio di corsi professionali accreditati dalla Regione ha avuto  
regolarmente corso nei locali al primo piano;

che il contratto ha avuto esecuzione per i primi mesi mediante versamento dell'intero  
canone pattuito di € 6.000,00 mensili;

che non risulta effettuata alcuna formale contestazione del conduttore circa la pretesa  
mancanza di certificazione amministrativa;

che in sede di stipula del contratto di locazione non è stato fatto alcun riferimento a un  
particolare impiego dei locali in questione;

che l'entità dei danni per esecuzione dei lavori non autorizzati dal locatore (abbattimento di alcuni tramezzi) non appare di consistenza tale da giustificare il costo di una ctu, per potendosi ritenersi che la loro entità non superi € 2000,00;

che la richiesta di versamento del canone per il periodo minimo di permanenza è oggetto di clausola contrattuale il cui approfondimento può effettuarsi solo in ipotesi di pronuncia definitiva;

che il conduttore moroso deve contribuire alle spese legali in misura che – tenuto conto della complessiva inadempienza – va quantificata in un terzo dell'intero

pqm

applicato l'art. 185 bis cpc, invita le parti a raggiungere una intesa conciliativa sulla base della seguente proposta:

saldo della morosità da parte del conduttore mediante versamento di € 24.000,00 (già scomputata la cauzione di € 12.000,00 in possesso del locatore), oltre al versamento di € 2000,00 per danni all'immobile e € 150 per contributo spese legali.

Rinvia per la verifica al .....

Si comunichi.

Bari,....

Il Giudice