

SENT. N° 3603/07  
REP. N° 6099/07

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. Rg. 57196/05

Promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted]

[redacted] presso lo studio dell'avv. Mauro Andreoletti, che la rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti

Ricorrente

Contro

[redacted] elettivamente domiciliata in Milano, via Chiossetto 18 presso lo studio dell'avv. Alessandra Caricato, che la rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti

Resistente

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 7.9.2005 [redacted]

[redacted] sponeva che con contratto in data 25.6.1997 essa ricorrente

1



aveva dato in locazione a [redacted] l'immobile, sito in [redacted]  
[redacted] ; che in virtù di una conciliazione giudiziale del  
15.11.1999 le parti avevano prorogato la locazione fino al 31.8.2001,  
fermo restando quanto pattuito con il contratto di locazione; che la  
convenuta aveva rilasciato l'immobile senza regolare per intero il debito  
maturato nei confronti della proprietà per canone arretrato, spese di  
registrazione del contratto e spese condominiali.

Ciò premesso, chiedeva condannarsi la convenuta al pagamento della  
somma di euro 7.520,37 oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali  
per le causali di cui in premessa.

Parte resistente si costituiva in giudizio eccependo la prescrizione del  
credito della ricorrente e contestando comunque la domanda nel merito.

Il giudice, ritenuta superflua l'istruttoria orale, fissava udienza di  
discussione per il 21.3.2007.

Al termine della discussione orale pronunciava sentenza dando pubblica  
lettura del dispositivo di seguito trascritto.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con la conciliazione giudiziale sottoscritta in data 15.11.1999 le parti  
hanno concordato la scadenza del contratto di locazione al 31.8.2001,  
precisando quanto segue: " resta fermo nel resto quanto pattuito con il  
contratto di locazione del 25.6.97 reg. a Milano il 27.6.97 al n. 37193/3°a  
Il Ufficio Atti Privati Milano".

Pertanto con il predetto verbale di conciliazione le parti hanno inteso richiamare il contenuto nel contratto di locazione e, segnatamente, la clausola n. 24 (che prevedeva il pagamento a carico dell'inquilino dell'intera tassa di registro) e la clausola n.27 (che disponeva il pagamento degli oneri accessori direttamente all'amministratore).

Pertanto il richiamo alle predette clausole negoziali ha fatto sì che il contenuto della conciliazione giudiziale sia stato integrato *per relationem* con le pregresse clausole contrattuali, divenute parti integranti del contratto.

In ogni caso occorre considerare che la conciliazione giudiziale era diretta a porre termine alla controversia insorta tra le parti circa la durata del contratto; pertanto tutte le pattuizioni inerenti la parte economica del contratto di locazione non erano state novate, ma soltanto integrate con quanto stabilito nel verbale di conciliazione.

Ciò premesso, deve ritenersi che l'obbligo di pagamento dell'intera imposta di registro per le proroghe annuali del contratto di locazione, trovi titolo nella conciliazione giudiziale, integrata dalle pattuizioni contenute nel contratto di locazione.

Ciò posto, tenuto conto che parte conduttrice ha pacificamente versato l'importo di lire 1.868.000 quale quota del 50% delle spese di registrazione del contratto, essa è tenuta a pagare l'importo residuo di euro 964,74 (lire 1.869.000) pari alla metà delle spese di registrazione

non rimborsate alla proprietà (il cui pagamento trova conferma nei documenti 6 ter prodotti da parte ricorrente) e a versare l'importo di euro 964,74 a titolo di canone non corrisposto.

Anche l'eccezione di prescrizione relativa alla domanda di pagamento degli oneri accessori deve essere disattesa.

Invero, a tale proposito occorre rilevare che in base all'art. 27 del contratto di locazione (richiamato dalla conciliazione giudiziale) la parte conduttrice si era obbligata a pagare le spese condominiali, direttamente a mani dell'amministratore.

Trattasi di una clausola negoziale, valida ed efficace tra le parti, con cui la conduttrice aveva volontariamente assunto il debito della locatrice nei confronti del condominio per gli oneri accessori dovuti dalla proprietà.

L'accordo raggiunto dalle parti deve essere correttamente qualificato come accollo, ex art. 1273 c.c., senza liberazione del debitore originario.

Pertanto, atteso che parte conduttrice non aveva pagato le spese condominiali, richieste dall'amministratore con raccomandata in data 27.8.2001 per l'importo di lire 10.580.975, tale importo è stato pagato dalla locatrice, in virtù del vincolo di solidarietà assunto nei confronti del terzo creditore.

Il pagamento effettuato dalla locatrice, che trova conferma nel bonifico bancario in atti (doc. 1) legittima pertanto la parte ricorrente ad agire in via di regresso per il pagamento del dovuto, ex art. 1203 n. 3 c.c.

L'azione proposta da parte ricorrente, pertanto, inquadrandosi in una fattispecie di "pagamento con surrogazione" non è soggetta alla prescrizione biennale prevista per gli oneri accessori, bensì a quella ordinaria.

Pertanto deve essere riconosciuto il diritto di parte ricorrente al rimborso della somma di lire 9.201.975, pari ad euro 4.752,42 a titolo di conguaglio spese condominiali (v. missiva inviata dall'amministratore quale doc. 2 fascicolo ricorrente) oltre ad euro 838,47, quale importo maturato a carico della conduttrice dal 1.5.2001 al 31.8.2001 (cfr. riparto consuntivo prodotto da parte ricorrente quale doc. 18).

Pertanto il credito di parte ricorrente ammonta al complessivo importo di euro 7.520,37, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo.

Nulla può essere riconosciuto a titolo di svalutazione monetaria, perché non provata.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da nota spese nel complessivo importo di euro 1.605,00 oltre iva e cpa, segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Condanna parte convenuta a pagare a [REDACTED] la somma di euro 7.520,37 oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;

Condanna parte convenuta a rifondere le spese processuali avversarie, che  
liquida nel complessivo importo di euro 1.605,00 oltre iva, cpa e  
rimborso forf. 12,5%

Milano 21.3.2007

Il giudice unico

*Aurelia Sidoti*

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
19 GIU. 2007  
IL CANCELLIERE  
CANCELLIERE 01  
Dott.ssa Aurelia Sidoti

*AS*