

SENT. N° 525 / 14  
REP. N° 420 / 14

N. Sent. Cont.

R.G. n. 24833/2009

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico  
dott. Giacomo Rota, ex art. 281 *sexies* c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) ed [REDACTED] (C.F.:  
[REDACTED]), rappresentate e difese dall'avv. [REDACTED] in forza di  
procura in atti ed elettivamente domiciliate presso il suo studio in Milano, Via  
[REDACTED]

- ATTRICI -

CONTRO

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), rappresentato e difeso dall'avv.  
[REDACTED] in forza di procura agli atti ed elettivamente domiciliato presso il suo  
studio in Milano, [REDACTED]

- CONVENUTO -

Oggetto: restituzione oneri accessori

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La controversia al vaglio del presente giudizio trae linfa da un contratto di locazione ad uso di abitazione con cui la ██████████ ██████████ ha concesso in godimento ad ██████████ il bene immobile ubicato in ██████████, Via ██████████, piano rialzato a far data dal 29 settembre 1995 (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte convenuta ██████████); a tale contratto sono poi subentrate *ex latere locatoris* le odierne attrici ██████████ ed ██████████ giusta atto di compravendita immobiliare del 28 gennaio 2000 intervenuto con la ██████████ (vedi il doc. n. 8 del fascicolo di parte attrice).

Il contratto è stato disdettato dalla parte locatrice che, a seguito di intimazione di licenza per finita locazione (vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte convenuta ██████████), ha ottenuto il rilascio del bene locato nell'anno 2005.

Cessato il rapporto, la parte locatrice ha inviato all'ex conduttore ██████████, a far data dall'anno 2004 e sino al 2007, quattro solleciti (per reperire i quali vedi i docc. da n. 1 a n. 4 del fascicolo di parte attrice) rivendicando la restituzione di somme di denaro a titolo di rimborso oneri condominiali anticipati dalla proprietà ma da imputare alla sfera giuridica soggettiva del conduttore ██████████, il tutto per il complessivo importo di Euro ██████████.

Ne è nata la presente causa con cui le odierne attrici ██████████ ed ██████████ hanno chiesto la condanna di ██████████ alla restituzione della somma di Euro ██████████ oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo; costituitosi, lo ██████████ ha chiesto in via principale il rigetto delle avverse domande, eccependo sia la prescrizione del credito *ex adverso* vantato che l'incertezza di esso stante la mancanza agli atti dei bilanci consuntivi degli esercizi di gestione che ne attestassero la esatta quantificazione, ed in via riconvenzionale la condanna delle attrici ██████████ ed ██████████ alla restituzione di asseriti canoni di locazione versati in eccedenza nel corso di tutta la durata del rapporto per un complessivo controcredito, al netto di quanto spettante alla parte locatrice a titolo di oneri accessori per il medesimo periodo, di Euro ██████████.

La causa ha avuto molteplici rinvii chiesti su accordo delle parti sia per cercare una soluzione concordata della lite sia per cristallizzare la determinazione dei conteggi con la individuazione delle esatte ragioni di dare ed avere tra le parti di causa; è stato comunque necessario l'espletamento di una consulenza contabile d'ufficio per chiarire l'esistenza dei rispettivi controcrediti all'esito della quale la causa è pervenuta al suo naturale epilogo.

Occorre premettere un dato di fatto: posto che le locatrici [redacted] ed [redacted] sono divenute proprietarie a far data dal 28 gennaio 2000, è da tale data che devono essere accertati i due controcrediti oggetto di causa giusta il disposto di cui all'art. 1602 del codice civile.

L'eccezione di prescrizione del credito fatto valere da parte attrice, pari ad Euro [redacted], sollevata dalla difesa di parte convenuta [redacted] è infondata posto che tale credito è da incasellare cronologicamente nell'esercizio di gestione 2003/2004 – il quale prevede per l'anno di gestione 2003/2004 un debito a carico della proprietà di Euro [redacted] vedi il doc. n. 6 del fascicolo di parte attrice – e nel successivo esercizio di gestione 2004/2005 con due acconti pari ad Euro [redacted] ciascuno (vedi il doc. n. 7 del fascicolo di parte attrice): i solleciti prima evidenziati hanno fatto sì che le attrici [redacted] ed [redacted] abbiano pertanto efficacemente interrotto i termini prescrizionali.

In parte da accogliere si palesa l'eccezione di decadenza formulata dalla difesa di parte attrice [redacted] ed [redacted] con riguardo al controcredito a titolo di canoni di locazione vantato dalla parte convenuta [redacted] giusta il disposto dell'art. 79, secondo comma, legge n. 392 del 1978 che ancora la domanda del conduttore di restituzione di indebiti al termine di mesi sei dalla riconsegna del bene locato: se è vero che la domanda di restituzione di canoni di locazione versati in eccedenza è stata effettuata dallo [redacted] per la prima volta con la comparsa di costituzione del giugno 2009 dopo oltre 5 anni dal rilascio del bene locato, è altrettanto vero che, come chiarito dalla giurisprudenza della Suprema Corte, il rispetto del predetto termine di sei mesi consente la ripetibilità di somme versate in

eccedenza che si riferiscono a periodi antecedenti il decorso di un decennio, e come tali già prescritte, salva comunque la possibilità, nel caso di azione proposta dopo il decorso di sei mesi dalla riconsegna della cosa locata, di richiedere la restituzione di eventuali indebiti che ancora non siano stati falciati dalla scure del regime della prescrizione estintiva; nella presente fattispecie pertanto, attesa la prescrizione quinquennale dei crediti di locazione, la prescrizione di eventuali controcrediti spettanti al conduttore [REDACTED] a titolo di canoni di locazione indebitamente versati si è verificata per le annualità antecedenti il giorno 8 giugno 2004 posto che l'evento interruttivo della costituzione in giudizio con pedissequa richiesta restitutoria è datata 8 giugno 2009.

Nella caso al vaglio del presente giudizio comunque la perizia d'ufficio a firma dott. [REDACTED] ha evidenziato che per gli anni 2000/2005 le odierne attrici [REDACTED] ed [REDACTED] hanno ricevuto dal convenuto [REDACTED] a titolo di canoni locativi ed oneri accessori un importo minore per complessivi Euro [REDACTED] (si veda la pagina 11 della relazione peritale), e ciò tenendo conto sia di quanto lo [REDACTED] dovesse versare per gli oneri accessori a proprio carico sia dell'importo dovuto a titolo di canoni di locazione: devesi però sottrarre al precedente importo, come evidenziato dalla difesa di parte convenuta, le due mensilità di maggio e giugno 2005 posto che il rilascio del bene locato ad opera dello [REDACTED] è avvenuto in data 30 aprile 2005, il tutto per complessivi Euro [REDACTED] (trimestre pari ad Euro [REDACTED] moltiplicato due), di talché la mora residua a carico dello [REDACTED] ammonta ad Euro [REDACTED] (Euro [REDACTED] - Euro [REDACTED] = Euro [REDACTED]).

In particolare la difesa di parte attrice non ha contestato che il convenuto abbia rilasciato il bene locato in data al 30 aprile 2005 come da quest'ultimo asserito né ha provato che il rilascio sia avvenuto in data successiva al 30 aprile 2005: il rilascio al 30 aprile 2005 ad opera del convenuto [REDACTED] deve ritenersi in definitiva circostanza pacifica perché non specificatamente contestata.

Quanto infine alle spese di lite, considerato l'esito della lite ed il complessivo incedere del processo, il Giudice ritiene di addossare il costo della c.t.u. a carico

solidale delle parti posto che le risultanze peritali si sono discostate dai conteggi di entrambe le parti di causa, nonché di compensare per due terzi le spese di causa tra le parti salvo addossare il rimanente terzo a carico della parte convenuta [redacted] in quanto parzialmente soccombente.

**P. Q. M.**

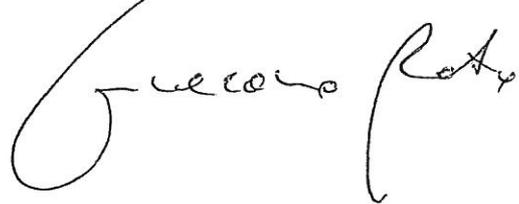
Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) condanna [redacted] al pagamento, a favore di [redacted] ed [redacted], della somma di Euro [redacted] oltre interessi legali dal dovuto al saldo;
- 2) pone le spese di c.t.u. a carico solidale delle parti di causa;
- 3) Compensate per due terzi le spese di lite tra le parti di causa, condanna [redacted] al pagamento, a favore di [redacted] ed [redacted], delle spese di lite nella rimanente misura di un terzo, spese liquidate in tale misura in complessivi Euro [redacted] oltre accessori di legge.

Così deciso in Milano, il 15 gennaio 2014

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
16 GEN. 2014  
IL CANCELLIERE CAUSAZIARIO  
Caterina DA LUARA

