

Proc. 84525/2005 rg

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini, all'udienza del 4/11/2008, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni delle parti, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

ex art. 429, 1 co, cpc, nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) rappresentata e difesa dall'avvocato Massimiliano Maida ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano, via Giovanni Bellezza 7;

**ATTRICE**

**CONTRO**

[REDACTED] ([REDACTED]) con sede in Roma, in persona del legale rappresentate pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Federico Camozzi ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano via Freguglia 8;

**CONVENUTA**

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

\* \* \*

Con atto di citazione debitamente notificato alla controparte l'attrice chiamava in giudizio la convenuta e dopo aver premesso di avere stipulato con la medesima, con decorrenza 1/7/2005, un contratto di locazione - ai sensi dell'art. 2, 3 co, legge 431/98 e dell'accordo locale per il Comune di

Milano del 5/7/1999 - relativamente all'appartamento sito in Milano [redacted] fabbr. 2, int. 44, piano 8, evidenziava che il relativo canone, fissato in € 47,43 per mq all'anno, era stato determinato da parte della convenuta in € 4.129,00 annui in base al presupposto, erroneo, che l'appartamento avesse una superficie, determinata a norma del DPR 138/1998, di mq. 87,06, mentre a seguito di un più preciso accertamento tecnico effettuato ad iniziativa di essa attrice l'unità immobiliare era risultata avere una superficie di mq. 78,45.

Alla luce di ciò l'attrice chiedeva la dichiarazione di nullità e/o la rettifica della clausola contrattuale quantificante il canone e la sua sostituzione con altra che avesse tenuto conto dell'esatta superficie dell'appartamento, nonché la restituzione delle somme a suo tempo pagate in eccesso e la condanna della convenuta al pagamento delle spese di lite.

Si costituiva in giudizio la convenuta, la quale premettendo che prima della stipulazione del contratto di locazione in questione [redacted] aveva occupato per molti anni l'appartamento stesso pagando corrispettivi assolutamente modesti, eccepeva la valenza sostanzialmente transattiva dell'attuale contratto di locazione, chiedendo il rigetto delle domande dell'attrice e rilevando altresì la non applicabilità nel caso in esame dell'art. 1430 cod. civ.

Fallito il tentativo di conciliazione promosso dal giudice, nel successivo corso del giudizio è stata disposta CTU tecnica ai fini dell'esatta determinazione della superficie dell'appartamento locato all'[redacted] alla luce dei criteri di cui al DPR 138/98, perizia da cui è emerso che in base ai criteri stessi la superficie dell'appartamento de quo è di mq 78.

All'esito del giudizio, deve osservarsi che nella fattispecie in esame non ricorrono i presupposti per la dichiarazione di nullità della clausola relativa al canone, bensì semplicemente quelli della rettifica del contratto e ciò in quanto si ha errore di calcolo, suscettibile di rettifica a norma dello art 1430 cod civ, quando in operazioni aritmetiche, posti i termini da computare ed il criterio matematico da adottare, si commette un errore materiale di cifra, che si ripercuote sul risultato finale ed è rilevabile a seguito della corretta ripetizione dell'operazione ( Cass. sez. 1, n. 113 del 15/1/73).

Proprio come è accaduto nel caso in esame in cui, fissato il prezzo della locazione in € 47,43 annui, nella fase delle trattative parte locatrice comunicò ( ved. docc. 4 e 5 ric.) all'██████████ che l'appartamento aveva una superficie di mq. 87,06, dando luogo ad un canone di € 4.129,00, superficie di cui la conduttrice poté verificare l'inesattezza a mezzo di un semplice calcolo.

D'altro canto, l'eccezione della convenuta secondo la quale il contratto di locazione sarebbe intangibile perché di carattere transattivo, non coglie nel segno, in quanto nel contratto stesso non si fa alcuna menzione della finalità di chiudere precedenti rapporti contenziosi tra le parti.

La domanda dell'██████████ deve essere perciò accolta con rideterminazione del canone originario in € 3.700,00 annui, salve le spese accessorie e il successivo aumento istat come da contratto.

La convenuta dovrà rifondere all'██████████ le somme sin qui riscosse per canoni in eccedenza rispetto alla nuovo canone sopra indicato, oltre alle

spese di CTU anticipate dall'attrice nella misura di € 1.080,00 + iva e cassa, nonché alle spese di lite che si liquidano come da dispositivo in favore dell'avvocato [redacted] distrattario.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione rigettate, così dispone:

- dispone la rettifica ex art. 1430 cod. civ. del contratto di locazione vigente tra le odierne parti in relazione all'appartamento di [redacted] [redacted] fabbr. 2, interno 44, piano 8, nel senso che l'originario canone di locazione, alla data di inizio della locazione stessa, deve intendersi fissato in € 3.700,00 annui in luogo di € 4.129,00 a suo tempo previsti;
- ordina alla convenuta la restituzione delle somme indebitamente riscosse dall'Anzagli sul presupposto del canone originariamente fissato in modo erroneo;
- condanna la convenuta [redacted] a rifondere all'attrice [redacted] le spese di CTU, liquidate in € 1.080,00 + accessori, e le spese di lite, liquidano le stesse in € 1.805,66 ( 172,66 per spese, 573,00 per diritti e 1.060,00 per onorari ) oltre iva e cassa, con distrazione di queste ultime in favore dell'avvocato [redacted]

Milano, 4/11/2008

il giudice

dottor Pierdomenico Santolini

DEPOSITATO in CANCELLERIA  
RUBRICATO D.C.C.1  
Milano, - 5 NOV. 2008



CANCELLERIA  
Caterina Saltara