## GIURISPRUDENZA

Tribunale | Roma | Sezione 6 | Civile | Sentenza | 10 marzo 2021 | n. 4431

Data udienza 10 marzo 2021

Integrale

Locazione immobile - Immissioni immobili vicini - Fatto del terzo - Insussistenza vizio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, nell'udienza del 10/03/2021, esaurita la discussione orale e udite le conclusioni della parte presente, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, nella causa iscritta al n. 46526 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2020

tra

LO.ME. (C.F. (...)), rappresentato e difeso - giusta procura - dall'avv. IM.MA., presso il cui studio è elettivamente domiciliato in LARGO (...) 00186 ROMA

attore

\_

WA.AL. (C.F. (...)),

rappresentato e difeso - giusta procura - dall'avv. DI.AN., presso il cui studio è elettivamente domiciliato in VIA (...), 116 00100 ROMA

Convenuto

## FATTO E DIRITTO

Con atto notificato in data 25.6.2020 il sig. Lo.Me. notificava a Wa.Al. intimazione di sfatto per morosità relativamente all'immobile sito in Roma, Via (...) piano II sc. U, int. 6 locato al convenuto ad uso abitativo con contratto stipulato con decorrenza 15.7.2014 al canone mensile di Euro 1550,00. Deduceva l'attore il mancato pagamento dei canoni da marzo a giugno 2010 per complessivi Euro 6200,00. Concludeva per la convalida e la emissione di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo.

Si costituiva l'intimato che non contestava la morosità ma deduceva di essere stato sempre puntuale nella corresponsione del canone pattuito; che l'immobile era stato destinato allo svolgimento di attività turistica-ricettiva, consentita da entrambi i contratti (art. 2; art. 7) (iniziata ad Ottobre 2011, per un totale di 14 posti letto con servizio di prima colazione e con regolare partita iva ed iscrizione nel registro delle imprese (doc da 2 a 5 ); che quindi l'attività svolta nell'immobile aveva carattere professionale ed imprenditoriale; che il locatore era ben consapevole che nell'appartamento il resistente vi esercitava già da tempo l'attività di affittacamere, avendo autorizzato l'esecuzione di lavori necessari e funzionali all'espletamento della detta attività.

Richiamava quindi gli effetti della pandemia che aveva causato la impossibilità materiale del conduttore di pagare il canone pattuito; che la riduzione proposta al locatore non era stata accettata; invocava il dettato dell'art. 1464 c.c. per ottenere, in via riconvenzionale, la parziale riduzione del canone almeno per i mesi di marzo, aprile, maggio 2020, ma con estensione anche a quelli successivi ed almeno sino a Dicembre 2020, o ad altra data che il Tribunale volesse indicare; offriva la somma di Euro mille. Invocava altresì l'art. 91 DI 18/20 convertito nella L. 27/20 secondo cui "il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutato ai fine dell'esclusione ai sensi e per gli effetti degli artt. 11218 e 1223 c.c. della responsabilità del debitore anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardi o omessi pagamenti", che incideva nella valutazione della gravità dell'inadempimento escludendola.

Respinta la domanda di rilascio ex art. 665 c.p.c. e disposto il mutamento del rito la causa perveniva alla decisione in data odierna.

La domanda attorea è fondata e va accolta.

In primo luogo va rilevato che nel caso che ci occupa la circostanza che le parti abbiano previsto in contratto la eventuale possibilità per il conduttore di adibire l'immobile ad attività recettizia e che, poi, così sia stato non vale certo a coinvolgere il locatore nel rischio che poi tale attività potesse o meno svolgersi, sia stata in concreto svolta o sia stata impedita per effetto della situazione pandemica.

La tesi, pure suggestiva e da qualcuno adombrata secondo cui l'impossibilità sopravvenuta si avrebbe non solo quando sia divenuta impossibile la prestazione del debitore ma anche nel caso in cui sia divenuta impossibile l'utilizzazione della prestazione della controparte, essendo venuta meno nella sostanza la causa del contratto (vedasi a tal proposito Cass. 18047/2018 e Cass. 20811/2014; Cass.16315/2007 e la recentissima pronuncia su caso analogo del Tribunale di Venezia, Sezione Prima, ordinanza 14.04.2020)" e pertanto nelle locazioni commerciali in generale sarebbe divenuta impossibile la utilizzazione della prestazione (immobile) per la finalità per la quale l'immobile era stato locato, appare del tutto non invocabile nello specifico caso che ci occupa.

In generale la causa del contratto di locazione, anche per le locazioni commerciali, non si estende mai alla garanzia della produttività dell'attività imprenditoriale che il conduttore si accinge a svolgere nei locali concessi. La dichiarazione, resa nel contratto, dello specifico uso che il conduttore intende fare dell'immobile locato non impone al locatore la garanzia della effettiva possibilità di tale uso. La dichiarazione che le parti fanno nel contratto dell'uso che il conduttore intende fare del bene rileva per il conduttore stesso in relazione all'obbligo di cui all'art. 80 della L. 392/78 di non modificare né alterare la destinazione dell'immobile. Per il locatore tale dichiarazione rileva nei limiti di cui all'art. 1575 n.

2) c.c. secondo il quale il locatore deve mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto. Ciò che rileva è la dimensione materiale e non giuridica o produttiva dell'immobile. Infatti tale obbligo gravante sul locatore viene declinato dall'art. 1576 c.c. secondo il quale il locatore deve eseguire tutte le riparazioni necessarie al mantenimento della cosa in relazione all'uso pattuito. Parimenti l'art. 1578 c.c. prescrive che "Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo". La stessa giurisprudenza della Suprema Corte chiarisce che i vizi afferiscono alla dimensione materiale dell'immobile e, in particolare, alla sua struttura intrinseca. Sul punto si legge: "In tema di locazione immobiliare, le immissioni derivanti da immobili vicini non sono idonee ad integrare vizio della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 cod. civ., in quanto non attengono all'intrinseca struttura della cosa medesima né alla sua interazione con l'ambiente circostante, ma dipendono dal fatto del terzo" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 23447 del 04.11.2014).

Pertanto, nella locazione rileva la sola dimensione materiale e non giuridica o produttiva dell'immobile. Il locatore è tenuto a garantire solamente che l'immobile sia strutturalmente idoneo all'uso pattuito ma non che tale uso sarà sempre possibile e proficuo per il conduttore. La Suprema Corte si è pronunciata chiarendo che "In materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'obbligo, normalmente gravante a carico del locatore, di mantenere il bene in condizioni tali da poter servire all'uso convenuto non è previsto da norme imperative; ne consegue che le parti possono contrattualmente stabilire che siano a carico del conduttore tutti gli oneri relativi all'utilizzabilità del bene, esonerando il locatore da ogni responsabilità" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 11971 del 17.05.2010) e ancor più chiaramente che "la destinazione particolare dell'immobile diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 14731 del 2018, parte motiva). D'altra parte la circostanza che nella locazione il bene non sia considerato nella sua dimensione produttiva trova ulteriore conferma nella distinzione tra locazione e contratto di affitto. Solo quest'ultimo ha per oggetto un bene considerato nella sua dimensione produttiva. L'art. 1615 c.c. espressamente chiarisce che "quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa".

Dunque il discrimen tra locazione e affitto starebbe proprio nella produttività della cosa concessa in godimento. Sul punto la Suprema Corte chiarisce che "Il contratto che ha per oggetto la concessione dello sfruttamento di una cava di pietra, che é un bene produttivo, deve essere inquadrato nello schema dell'affitto e non nella diversa figura contrattuale della locazione; pertanto, ad esso non sono applicabili le leggi di proroga delle locazioni urbane né la legge n. 392 del 1978, nella parte concernente la disciplina delle locazioni non abitative, né, in ragione della tassatività della previsione dell'art. 657 cod. proc. civ., lo speciale procedimento per convalida di licenza o sfratto" (Corte di Cassazione, Sez. III, sen. n. 250/2008). Pertanto non può mai dirsi che la garanzia del locatore si estenda alla produttività del bene concesso in godimento. La profonda differenza tra le due tipologie contrattuali si palesa nella lettura dell'art. 1623 c.c secondo il quale "Se, in conseguenza di una disposizione di legge, di una norma corporativa o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, puo' essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto. Sono salve le diverse disposizioni della legge, della norma corporativa o del provvedimento dell'autorità". Tale norma è dettata solo in materia di affitto e non anche di locazione a riconferma del fatto che solo nel primo tipo contrattuale il bene è considerato nella sua dimensione produttiva.

Le prefate riflessioni generali sul contratto di locazione appaiono più che mai applicabili alla fattispecie in esame in cui l'immobile era locato per uso abitativo con la sola eventualità - rimessa quindi alla discrezionalità del conduttore - di adibirlo (anche, forse, in parte) ad attività recettiva.

Infatti all'art.7 (Uso) del contratto veniva specificatamente detto che i locali si concedevano "...per il solo uso di civile abitazione del conduttore e delle persone componenti il nucleo familiare, anche ai fini dell'eventuale svolgimento di attività di ricezione turistica e/o come casa Vacanza e/o Bed and Breakfast e/o Affittacamere e comunque nel rispetto della legge vigente L. .. n. 13 del 6 agosto 2007...".

Pertanto, il conduttore ben poteva utilizzare il bene solo come abitazione propria e della famiglia ovvero adibirlo ad uso turistico solo per un periodo limitato: e allora come può ritenersi che la Pandemia abbia reso impossibile una utilizzazione (specifica) del bene che era indicata in contratto come eventuale e rispetto alla quale il locatore era del tutto indifferente; mentre certamente è rimasta invariata la piena possibilità per il conduttore di utilizzare la prestazione (ovvero l'immobile) come abitazione: il che, peraltro, evidentemente è avvenuto visto che il bene non è stato restituito al locatore.

Deve aggiungersi che il locatore, al di là del pagamento della somma di Euro 1.000,00 null'altro ha corrisposto, neanche i canoni in forma ridotta, sebbene abbia avanzato in questa sede la relativa domanda ex art. 1464 c.c. Circostanza la detta che rileva anche per la valutazione dell'elemento soggettivo (colpa) nell'inadempimento.

La morosità ad oggi ammonta ad Euro 13.950,00 da cui vanno detratte Euro 1.000,00 corrisposte in corso di causa.

Per quanto sopra complessivamente esposto va risolto il contratto inter parte e parte convenuta condannata al rilascio dell'immobile nel termine che si fissa ex art. 56 L. 392/78.

Segue la condanna del convenuto al pagamento delle morosità accumulata pari a Euro 12.950,00 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo effettivo.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo seguono la soccombenza.

## PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale di Roma, sez.VI civile, in persona del giudice, dott.ssa Roberta Nardone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da LO.ME. nei confronti di WA.AL., così decide:

accoglie la domanda attorea e dichiara il contratto di locazione inter partes relativo all'immobile sito in Roma, Via (...) piano II sc.U, int.6 risolto per inadempimento grave del convenuto;

condanna il convenuto al rilascio dell'immobile predetto in favore dell'attore;

letto l'art. 56 L. n.392//8<br/>n. 392//8 fissa per l'esecuzione la data del 10.7.2021;

condanna il convenuto al pagamento in favore dell'attore della somma di Euro 12.950,00 oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo effettivo e canoni a scadere sino al rilascio;

condanna parte convenuta alla refusione in favore dell'attore delle spese di lite che liquida in Euro 90,00 per esborsi ed Euro 2.000,00 per compensi, oltre accessori di legge rimborso forfettario (15%).

Così deciso in Roma il 10 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 10 marzo 2021.