

Tribunale | Roma | Sezione 6 | **Civile** | **Sentenza** | 6 agosto 2021 | **n. 11482**

GIURISPRUDENZA

Data udienza 25 giugno 2021

Integrale

Locazione di immobili - Immissioni - Immobili vicini - Vizio della cosa locata - Configurabilità - Non sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI ROMA

SESTA SEZIONE

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al 23237 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2021, vertente

TRA

(...) (CF: (...)), elettivamente domiciliato presso lo studio del procuratore MA.GI., che lo rappresenta e difende giusta procura in atti.

- attore -

E

(...) (CF: (...)), elettivamente domiciliato lo studio del procuratore, Avv. ES.EN., che lo rappresenta e difende giusta procura in atti.

- convenuto -

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 11.12.2020 (...), intimava a (...) sfratto per morosità relativamente all'immobile sito in R. alla Piazza (...), concesso in locazione ad uso commerciale giusta contratto sottoscritto il 04.04.2014 e registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Benevento il 10.04.2014 con il n. 300 mod. 3T, adducendo, a fronte di un canone pattiziamente fissato in Euro 4.500,00, il parziale mancato pagamento dei canoni relativi ai mesi di marzo, aprile, maggio, luglio, agosto, settembre e ottobre dell'anno 2020, per i quali era stata versata la minor somma di Euro 2.500,00 e di novembre 2020, per il quale era stata corrisposta la minor somma di Euro 1.000,00, per una morosità complessiva di Euro 17.500,00. Denunciava inoltre il mancato pagamento degli oneri condominiali per la somma di Euro 3.149,42.

Si è costituito l'intimato, opponendosi allo sfratto ed adducendo, a motivazione del confermato mancato pagamento del canone in misura integrale secondo quanto esposto dall'intimante, le difficoltà ed i lunghi periodi di chiusura imposti all'attività commerciale, svolta in una delle piazze più note del centro storico capitolino, dall'emergenza epidemiologica connessa al COVID-19.

All'uopo, ha eccepito la propria impossibilità temporanea e parziale ad adempiere all'obbligazione per causa non imputabile al debitore, avendo mancato di adempiere per intero all'obbligazione di pagamento per causa non imputabile, essendosi dovuto uniformare e rispettare i provvedimenti governativi restrittivi e di chiusura dell'attività, con conseguente azzeramento dei ricavi del periodo.

In merito al mancato pagamento degli oneri condominiali, l'intimato ha eccepito la carenza di legittimazione attiva del proprietario dell'immobile, il quale, in assenza di un previo pagamento degli oneri stessi, risulterebbe privo di alcuna titolarità del diritto recuperatorio del credito condominiale.

Da ultimo, in via riconvenzionale, il (...) ha chiesto la riduzione del canone ad almeno il 50% di quello pattuito e la ripetizione della maggiori somme corrisposte ad oggi, in base alle effettive consistenze locate, rilevando che, rispetto alla superficie complessiva di mq. 40 concessa in locazione come unico corpo interamente accatastato nella categoria (...), solo la porzione del locale che si sviluppa al piano terra (per complessivi mq. 20) avrebbe le caratteristiche catastalmente dichiarate, mentre la restante superficie interrata (raggiungibile con scala interna a chiocciola e priva di finestre), in quanto non utile all'attività di somministrazione di alimenti e bevande svolta al piano superiore, non presenterebbe i requisiti per ascriverla alla medesima categoria catastale e, come tale, non giustificerebbe la misura del canone pattuito in contratto.

All'udienza del 9 aprile 2021, il Giudice, ritenendo le eccezioni sollevate dall'intimato non fondate su prova scritta, ha ordinato il rilascio dell'immobile alla data del 1 luglio 2021 e, nel contempo, ha disposto la prosecuzione del giudizio, nelle forme del rito locatizio.

All'udienza del 25 giugno 2021, dopo che le parti hanno discusso la causa, è stata data lettura del dispositivo della presente sentenza.

In via preliminare, va rilevato come l'opponente non contesti la morosità, limitandosi ad attribuire la stessa all'impossibilità parziale sopravvenuta a causa dell'applicazione delle misure restrittive dettate con DPCM in materia di Covid-19 dal Governo italiano. Inoltre, secondo la sua prospettazione, l'intimante avrebbe violato il dovere di buona fede di cui all'art. 1375 c.c. che avrebbe imposto la rinegoziazione del contratto.

Occorre prima di tutto esaminare l'obbligo di rinegoziazione del contratto di locazione in ragione della sopravvenuta pandemia e in piena attuazione del principio di buona fede contrattuale, il quale imporrebbe l'obbligo contrattuale integrativo, rispetto a quanto pattuito, di rinegoziare le condizioni economiche in caso di circostanze sopravvenute indipendenti dalla volontà delle parti, quali sicuramente la pandemia da Covid-19.

Ciò sarebbe confermato anche dalla lettura della relazione 56/2020 dell'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione. D'altra parte vi sarebbe la risoluzione per impossibilità sopravvenuta della possibilità della conduttrice di fruire della prestazione del locatore, come desumibile dalla giurisprudenza sia di legittimità che di merito (Cass. 18047/18 e 20811/2014).

Tale rilievo non appare fondato. In realtà, 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. Invero anche 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, rilevando unicamente per il conduttore stesso in relazione all'obbligo di cui all'art. 80 della L. n. 392 del 1978 di non modificare né alterare la destinazione dell'immobile. Per il locatore, al contrario, tale dichiarazione impone un comportamento esclusivamente nei limiti di cui all'art. 1575 n.2) c.c., secondo il quale egli deve mantenere la cosa in stato tale da servire all'uso convenuto. Ciò che rileva, in definitiva, è la dimensione materiale e non giuridica o produttiva dell'immobile. Infatti, l'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 diminuiscano 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 c.c., in quanto non attengono all'intrinseca struttura della cosa medesima né alla sua interazione con l'ambiente circostante, ma dipendono da fatto del terzo" (Cassazione, sentenza 23447/2014). Appare di palmare evidenza, lo si ripete, che 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" (Cass. sent. N. 11971/2010) e ancora 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" (Cass. sentenza n. 147312018, in 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 stabilisce 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 locazione. Sul punto la Cassazione chiarisce che "il contratto che ha per oggetto la concessione dello sfruttamento di una cava di pietra, che è 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 L. n. 392 del 1978, nella parte concernente la disciplina delle locazioni non abitative, né, in ragione della tassatività della previsione dell'art. 657 c.p.c., lo speciale provvedimento per convalida di licenza o sfratto" (Cassazione sentenza 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 la 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 tale che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio, può 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 che solo nel primo tipo contrattuale il bene è considerato nella sua dimensione produttiva.

Le prefate riflessioni generali sul contratto di locazione trovano piena conferma nel contratto di locazione de quo agitur. Vero è che all'art. 3 le parti hanno stabilito che il locale è preso in locazione per svolgervi un'attività commerciale, ma le restanti clausole contrattuali chiariscono che l'effettivo svolgimento di tale attività è circostanza esterna all'accordo. All'art. 14 si legge che "il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per causa indipendente dalla sua volontà".

Dalla lettura del regolamento contrattuale emerge quindi che la causa del contratto non è la garanzia dello svolgimento dell'attività commerciale, ma l'idoneità dell'immobile a tale attività. Ed in nessuna delle proprie difese l'intimato lamenta l'inidoneità dell'immobile all'uso pattuito.

In conclusione, la causa come funzione economico-individuale del contratto non può essere identificata nei termini prospettati dal convenuto, così che nessuna ipotesi di impossibilità sopravvenuta è occorsa nel caso di specie.

Parimenti non configurabile è poi la presupposizione di un costante flusso turistico nei luoghi in cui si trova l'immobile locato. Ciò in quanto lo svolgimento redditizio dell'impresa non è un dato implicito nel consenso del locatore, il quale, anche dalla lettura delle clausole contrattuali, non sembra aver mai inteso concorrere al relativo rischio. D'altra parte nessuna prova è stata fornita dal conduttore sul punto. La semplice fissazione di un prezzo elevato, dipeso dalla posizione del bene nel centro storico di Roma e dal valore di mercato, non può necessariamente implicare che le parti abbiano dato per presupposto l'esistenza di un flusso continuo di turisti predisposto all'acquisto dei beni venduti dalla conduttrice. Non può quindi configurarsi presupposizione, visto che la stessa è identificabile "quando dal contenuto del contratto risulti che le parti abbiano inteso concluderlo soltanto subordinatamente all'esistenza di una data situazione di fatto che assurga a presupposto comune e determinante la volontà negoziale, la mancanza del quale comporta la caducazione del contratto stesso" (Cass. sentenza n. 1761520, in parte motiva). Dunque la presupposizione dovrebbe essere un dato preciso e certo e non una generica aspettativa al mantenimento delle condizioni di mercato costanti dalla data di stipula della locazione per tutto il suo periodo di efficacia.

Tornando quindi al rilievo per cui esisterebbe un obbligo di buona fede che imporrebbe al locatore di rinegoziare il contratto, la precedente ricostruzione del rapporto locatizio permette quindi di considerare il comportamento del locatore come non violativo di alcun precetto in tal senso. Il principio di buona fede contrattuale, infatti, impone al paciscnte di attivarsi in favore dell'altro contraente, ma "nei limiti dell'interesse proprio" (Cass. 23069/2018) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio di altri valori" (Cass. 17642/2018) ovvero "nei limiti in cui ciò possa avvenire senza un apprezzabile sacrificio a suo carico" (Cass. 1082/2009), ovvero "sempre che non pregiudichi in modo apprezzabile il proprio interesse" (Cass. 5240/2004). Appare di chiara evidenza che la rinuncia ad un proprio diritto contrattuale (sub specie di rinuncia a parte del corrispettivo pattuito per la locazione) per addivenire ad un accordo costituisca certamente un apprezzabile sacrificio che non può essere preteso.

Il principio della buona fede oggettiva si concretizza nel dovere di ciascun contraente di cooperare alla realizzazione dell'interesse della controparte e nel porsi come limite di ogni situazione, attiva o passiva, negozialmente attribuita, determinando così integrativamente il contenuto e gli effetti del contratto. La buona fede si attegga come un impegno od obbligo di solidarietà, che impone a ciascuna parte di tenere quei comportamenti che, a prescindere da specifici obblighi contrattuali e dal dovere del *neminem laedere*, senza rappresentare un apprezzabile sacrificio a suo carico, siano idonei a preservare gli interessi dell'altra parte (Cass. 13345/2006). Se è certamente possibile, quindi, far discendere da tale disposizione un obbligo di collaborazione di ciascuna delle parti alla realizzazione dell'interesse della controparte quando ciò non comporti un apprezzabile sacrificio a suo carico, assai arduo ed in definitiva impercorribile appare invece il tentativo di dilatarne l'ambito applicativo sino a toccare in modo sensibile le obbligazioni principali del contratto, a partire dai tempi e dalla misura di corresponsione del canone; si tratterebbe, del resto, di un esito interpretativo - oltre che sconosciuto alla giurisprudenza formatasi in argomento - che rischierebbe di minare la possibilità, per le parti, di confidare nella necessaria stabilità degli effetti del negozio (quanto meno, i principali) nei termini in cui l'autonomia contrattuale li ha determinati.

Venendo ora all'eccezione di impossibilità sopravvenuta parziale della prestazione dedotta dall'opponente, si osserva come il richiamo alla normativa emergenziale non offra elementi nella direzione indicata dall'opponente: è sufficiente osservare che non vi è alcuna norma di carattere generale che preveda una sospensione dell'obbligo di corrispondere i canoni di locazione.

L'assenza, da un lato, di una norma generale che detti una disciplina per tutti i rapporti di durata e la presenza e, dall'altro, l'erogazione di una miriade di regole speciali (sospensione dei termini di versamento di alcune imposte; proroga dei termini di pagamento delle rate di mutuo e dei finanziamenti; sospensione dei termini processuali) impone di prendere atto che il legislatore ha inteso, in relazione a talune, pur numerose, fattispecie, assumere iniziative di agevolazione ma nulla ha voluto disporre in ordine al quantum ed al quando del pagamento dei canoni di locazione commerciale o di affitto di azienda.

Dirimente in tal senso è il rilievo per cui gli interventi governativi in materia locatizia, fino ad oggi, si siano limitati a concedere agevolazioni fiscali in favore di imprese, la cui attività è stata sospesa a seguito delle misure restrittive "anti coronavirus". Nel particolare, è stato concesso un credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione di negozi e botteghe (categoria catastale (...)) pagato per il mese di marzo 2020 e successivi (ex art. 28 D.L. n. 34 del 2020 e successive integrazioni e modifiche).

Il fatto che, lungi dal concedere un'esenzione dal pagamento dei canoni, si sia concesso una misura agevolativa sub specie di credito di imposta (peraltro cedibile) commisurato all'importo del canone stesso, sta a significare una ben precisa volontà del legislatore di non far venir meno né limitare l'obbligazione di versare il canone stesso. Non è neppure stata prevista una "moratoria" dei canoni derivanti da contratti di locazione in essere, che vanno quindi adempiuti.

Non è dunque possibile applicare in questa sede alcuna norma sospensiva dell'obbligo di pagamento di canoni di locazione dalla disciplina emergenziale ad oggi adottata, per la ragione - tanto semplice quanto decisiva - che una norma di tal fatta non esiste; non vi è di conseguenza spazio per una misura cautelare di mero differimento dei termini contrattuali di pagamento del canone (ed a maggior ragione della debitoria maturata nel periodo pregresso). Il richiamo alle disposizioni di cui agli articoli 1175 e 1375 c.c., pur suggestivo e pur se variamente declinato in dottrina, non persuade.

La sollecitazione ad una applicazione dell'articolo 1467 c.c. in tema di eccessiva onerosità sopravvenuta, a prescindere da ogni altra considerazione in ordine alla sua applicabilità al caso di specie, non può trovare accoglimento trattandosi di rimedio incompatibile con la conservazione del contratto, ma idoneo solo a provocarne lo scioglimento.

Assai più delicata è invece la questione afferente l'eccezione di impossibilità della prestazione ovvero, il venir meno dell'obbligazione avente ad oggetto il corrispettivo per l'impossibilità di utilizzare la prestazione contrattuale dovuta. A tal fine, è da escludere che la fattispecie in esame possa configurare un caso di impossibilità sopravvenuta, e ciò sia con riferimento all'obbligazione di pagamento del canone (un'obbligazione di pagamento non può diventare obiettivamente impossibile, attesa la natura di bene fungibile del denaro, mentre i mancati parziali pagamenti riferibili, come quelli qui in esame, a condizioni soggettive dell'obbligato, quali la sua incapacità patrimoniale, non possono essere ritenuti rilevanti ai fini dell'impossibilità sopravvenuta), sia con riferimento all'impossibilità per lo stesso conduttore di utilizzare, in tutto o in parte, la prestazione del locatore (cioè la messa a disposizione dell'immobile locato, trattandosi di impedimento non definitivo ma temporaneo).

Invero la esistenza di una emergenza sanitaria non è di per sé condizione intrinsecamente impediente in termini assoluti, diversamente dal caso di scuola, ad esempio, del crollo dell'immobile a seguito di terremoto o del crollo dell'unica via di accesso all'immobile a seguito di calamità naturale. Per vero, in fattispecie quali quella qui esaminata, potrebbe ipotizzarsi un'eccessiva onerosità sopravvenuta ai sensi dell'art. 1467 c.c., la quale tuttavia consentirebbe alla parte conduttrice di domandare unicamente la risoluzione del contratto, non anche di ottenere l'esonero, ancorché temporaneo o parziale, dal pagamento del canone e la prosecuzione della locazione.

Venendo ora alla domanda riconvenzionale di riduzione del canone di locazione e di ripetizione delle maggiori somme versate in ragione della parziale non idoneità di circa metà della superficie del locale all'uso di somministrazione di alimenti e bevande e della non sussumibilità di tale porzione nella categoria catastale (...), la stessa va rigettata in ragione del rilievo assorbente secondo il quale il conduttore non solo era ben a conoscenza delle caratteristiche dell'immobile, per quanto le aveva espressamente accettate al momento della stipulazione del contratto e della quantificazione del prezzo.

Ed invero, in riferimento al primo aspetto, la stessa difesa di controparte precisa che "senza alcuna soluzione di continuità, la porzione immobiliare ivi rilevante è condotta in locazione commerciale dal Sig. (...) a far data dal 23.01.1997 (acquisto di ramo d'azienda e del relativo contratto di locazione - doc. 2) poi risolto e sostituito col contratto di locazione del 23.05.2003 e successivamente risolto e sostituito nuovamente col contratto di locazione del 04.04.2014". Con ciò confermando che l'immobile è stato detenuto in godimento dal (...) negli ultimi 23 anni senza che la conformazione dello stesso e la ridotta superficie adibibile alla vendita si siano mai rivelati ostativi allo svolgimento dell'attività di somministrazione di cibi e bevande.

In tal senso, mentre l'art. 3 del contratto di locazione ben specifica come l'immobile locato sia composto da un locale a piano terra con annessi due locali sottonegozio con servizio igienico, formanti corpo unico, l'art. 6 contiene l'espresso gradimento del conduttore per l'immobile, da lui espressamente ritenuto adatto all'uso di somministrazione di cibi e bevande.

A fronte di tali pattuizioni - non concretantesi in mere clausole di stile anche in ragione della pregressa e risalente detenzione dello stesso immobile da parte del (...), che vi ha sempre pacificamente svolto la medesima attività - non può attribuirsi alcun pregio alla richiesta di riduzione del canone, il cui importo è stato pattuito dalle parti pattuito tenendo ben presente lo stato dei luoghi e la particolare conformazione del negozio, indipendentemente dalla classificabilità o meno della sua intera superficie nella categoria catastale (...).

In buona sostanza, la conformazione dell'immobile locato deve ritenersi non solo ben conosciuta dal conduttore, ma da questi espressamente e per facta concludentia ritenuta perfettamente idonea all'attività commerciale per il cui svolgimento lo stesso è stato locato, con conseguente rigetto della domanda di riduzione del canone per non idoneità di parte della superficie locata.

Venendo da ultimo alla domanda di pagamento degli oneri condominiali scaduti al momento dell'intimazione avanzata da controparte, deve ritenersi pacifica la circostanza, confermata dalle stesse parti, che gli stessi non siano stati ancora, né prima né nelle more del giudizio, corrisposti al condominio da parte locatrice.

Al proposito, la giurisprudenza considera ormai *ius receptum* (ex multis, Cass. Sez. Unite 8 aprile 2002, n. 5035), il principio secondo il quale legittimato passivo per l'azione di recupero degli oneri condominiali è unicamente il proprietario dell'immobile, in capo al quale, solo successivamente alla corresponsione degli stessi, sorge un credito di rivalsa nei confronti del conduttore.

Secondo i recenti arresti di questo stesso Tribunale, infatti, (Tribunale di Roma, sentenza 8655 del 19 aprile 2019, sicut Cass. sentenza 25781/2009), la L. n. 392 del 8, nella parte in cui ha stabilito quali oneri accessori debbano essere messi a carico del conduttore, non ha innovato la disciplina generale sul condominio degli edifici, per cui unico legittimato passivo all'azione recuperatoria da parte dell'amministratore resta il proprietario, il cui credito di rivalsa nei confronti del conduttore diventa quindi certo, liquido ed esigibile solo successivamente all'intervenuto pagamento; cosa che nel caso di specie non è avvenuta.

L'azione proposta dall'attore va quindi accolta in parte qua.

Le spese devono essere diminuite in ragione di un quarto in ragione della parziale reciproca soccombenza e, pertanto, vanno liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza rigettata:

- accerta e dichiara la risoluzione per grave inadempimento del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo sottoscritto il 04.04.2014 e registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Benevento il 10.04.2014 con il n. 300 mod. 3T;

- per l'effetto, condanna il convenuto al rilascio immediato dell'immobile sito in R. alla Piazza (...);

- condanna il convenuto al pagamento di Euro 43.000,00 per canoni scaduti e non pagati a tutto il mese di giugno 2021, oltre a quelli che andranno a scadere sino alla data di effettivo rilascio, oltre interessi nella misura legale dalle singole scadenze fino all'effettivo soddisfo;

- rigetta la domanda di condanna del convenuto al pagamento degli oneri condominiali;

- rigetta la domanda riconvenzionale;

- condanna (...) al pagamento delle spese di lite, che, in ragione della parziale reciproca soccombenza, liquida in complessivi Euro 2.500,00 di cui Euro 250,00 per esborsi, oltre al rimborso delle spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge, sia relativamente alla fase sommaria che a quella di merito.

Così deciso in Roma il 25 giugno 2021.

Depositata in Cancelleria il 6 agosto 2021.

Massima redazionale

**Locazione di immobili - Immissioni - Immobili vicini - Vizio della cosa locata - Configurabilità
- Non sussiste**

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 c.c., in quanto non attengono all'intrinseca struttura della cosa medesima né alla sua interazione con l'ambiente circostante, ma dipendono da fatto del terzo.