

## **TI\_GERICHTE 12.1995.102 vom 31. Mai 1995**

TI Tribunale d'appello, 1995-05-31, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1995.102](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.102)

FR: TI\_GERICHTE 12.1995.102 du 31 mai 1995

IT: TI\_GERICHTE 12.1995.102 del 31 maggio 1995

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

è del resto chiaramente richiamato, anche se non citato, alla pag. 7 della sentenza). E' di conseguenza a giusta ragione che gli attori hanno impostato il loro gravame sulla critica al modo in cui il Pretore ha applicato detta norma, dal che si deve concluderne che il preteso vizio formale della sentenza non li ha in alcun modo pregiudicati, né essi d'altra parte lo pretendono.

#### **E. 2**

L'art. 254 v.CO impone al locatore di consegnare la cosa in stato da servire all'uso determinato dal contratto e di mantenerla tale per la durata della locazione (cpv. 1); quando la cosa venga consegnata in uno stato che non permetta o diminuisca notevolmente l'uso determinato dal contratto, il conduttore può recedere dal contratto, o chiedere una proporzionale diminuzione del prezzo (cpv. 2); ove trattasi di difetti che espongono a serio pericolo la salute del conduttore o delle persone con lui conviventi o dei suoi operai, egli può recedere dal contratto anche se al momento della conclusione dello stesso questo pericolo gli fosse noto od avesse rinunciato al recesso (cpv. 3).

#### **E. 3**

febbraio 1995 in re M./F.; Sprenger , Entstehung, Auslegung und Auflösung des Mietvertrages für Immobilien, Zurigo, 1972, pag. 99), e soprattutto può al limite essere interpretato quale accettazione della cosa locata nello stato in cui essa si trova ( DTF 104 II 274). c) Il conduttore deve assegnare al locatore un termine per poter ripristinare lo stato originale, e meglio quello previsto dal contratto ( SJZ 1984, pag. 320). Ciò non è però necessario nel caso in cui il difetto sia talmente grave da non potersi ragionevolmente ammettere che lo stesso verrà risanato in tempo, oppure se vi è motivo di ritenere che una sua assegnazione sarà inutile (art. 108 cifra 1 CO; ICCTF 19 ottobre 1994 in re R./E; DTF citata; Schmid , opera citata, n. 25 ad art. 254/5 v.CO). Non occorre per contro che vi sia colpa del locatore per il fatto che l'ente locato non può essere utilizzato come da contratto ( II CCA 10 febbraio 1994 in re E./R.; Schmid , opera citata, n. 32 ad art. 254/5 v.CO; SJ 1979, pag. 140).

#### **E. 4**

Gli attori non hanno in un primo tempo contestato l'esistenza dei rumori lamentati dai convenuti e provenienti dal vicino \_\_\_\_\_, ma solo la loro responsabilità per una simile fonte di disturbo (cfr. doc. C, E, M; petizione, pag. 3; replica, pag. 3, 7, 9, 10,

conclusioni, pag. 3). In altre parole, essi sembravano ammettere implicitamente l'esistenza della fonte di rumore, ma contestavano la propria responsabilità in relazione a quei rumori, e perciò l'esistenza di un difetto ai sensi dell'art. 254 v.CO, invitando i convenuti ad intervenire personalmente presso la direzione del locale notturno (doc. C). Nel presente gravame gli attori censurano invece la decisione del Pretore di ritenere inidoneo l'appartamento all'uso abitativo, in quanto la stessa sarebbe stata presa in contrasto con parte delle deposizioni testimoniali e sulla base di criteri meramente soggettivi. Vi sono comunque gli estremi per considerare processualmente ammessa l'asserita rumorosità dell'ente locato, questione che viene di conseguenza esaminata nei successivi considerandi unicamente a titolo abbondanziale.

#### **E. 5**

La più recente giurisprudenza del Tribunale federale ha stabilito il principio secondo cui i rumori provenienti dall'esterno di un locale notturno (rumore di portiere che sbattono, di motori che si avviano, stridio di pneumatici, conversazioni ad alta voce, grida e canti degli avventori) costituiscono immissioni ai sensi dell'art. 684 CC per le quali il proprietario del fondo deve rispondere (DTF 120 II 15 e segg.). Ne consegue necessariamente che gli attori, nella misura in cui tale situazione avesse a verificarsi (o si fosse verificata) anche nel caso del \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, avrebbero la possibilità di tutelare la tranquillità dei propri inquilini per mezzo di un'azione giudiziaria. Ciò premesso, non è certo irragionevole o eccessivamente severo nei confronti del locatore affermare che in presenza di rumori di questo genere, tali da essere qualificati come immissioni eccessive ai sensi dell'art. 684 CC, è lecito ammettere l'impossibilità, o almeno la notevole riduzione della possibilità di utilizzare un appartamento a fini abitativi (Schmid, opera citata, n. 10 ad art. 254/5 v.CO).

#### **E. 6**

L'esistenza di una situazione di rumorosità nello stabile in questione è stata segnalata da tutti i testimoni sfilati avanti al Pretore, i quali risiedono o hanno risieduto nello stabile in questione. E' ben vero, come rilevano gli attori, che non tutti i testi si sono lamentati della rumorosità del proprio appartamento, ma non per questo può essere ritenuto arbitrario l'apprezzamento delle prove operato dal Pretore, o comunque fondato su criteri soggettivi invece che oggettivi. Occorre infatti tenere conto in primo luogo del fatto che gli appartamenti dello stabile sono esposti al rumore, specie a quello notturno, in misura minore o maggiore a dipendenza dell'ubicazione delle camere da letto, ovvero della distanza dalla fonte di rumore, e in secondo luogo del fatto che le persone possono essere più o meno sensibili ai rumori esterni. Il primo elemento oggettivo da considerare è senz'altro quello per cui l'appartamento locato ai convenuti era particolarmente sfavorito dal fatto di trovarsi solo al secondo piano e di avere la camera da letto rivolta verso la fonte di disturbo, così che è senz'altro ammissibile la considerazione secondo cui esso era particolarmente esposto al rumore. Non a caso il teste \_\_\_\_\_, subentrato nell'appartamento dei convenuti e che a suo dire non ha problemi in particolare circa i rumori provenienti dal \_\_\_\_\_, dopo solo un mese di locazione si è fatto installare i doppi vetri nella camera da letto e almeno in un paio di occasioni ha ritenuto necessario intervenire di persona presso la direzione del locale per lamentarsi della rumorosità. Più difficile da oggettivare è il quantum di rumorosità che si può pretendere venga tollerato da un conduttore o, capovolgendo il problema, il normale grado di sensibilità ai rumori di un inquilino. Il Tribunale federale nella ricerca di un criterio oggettivo per stabilire il confine tra l'immissione e l'immissione eccessiva fa riferimento all'"Empfinden eines

Durchschnittsmenschen" ( DTF 119 II 416), conscio però di trovarsi comunque ed inevitabilmente nel campo del soggettivo, e perciò nell'ambito di decisioni che il giudice prende secondo diritto ed equità, così come previsto dall'art. 4 CC. Con questa premessa, nel caso concreto non si può rimproverare al Pretore di aver ecceduto il suo vasto potere di apprezzamento per aver ritenuto in base ad un'unanime ammissione dell'esistenza di rumori e in presenza di altri inquilini ( \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ) che in analoghe o migliori circostanze (il loro appartamento era al 4° e non al 2° piano) hanno ritenuto insostenibile la situazione. Inoltre, non va dimenticato che l'esistenza di una situazione di oggettiva rumorosità notturna eccessiva negli spazi adiacenti l'uscita di un locale notturno (così nel caso di un locale di 150 posti) può essere ammessa già in base alla comune esperienza di vita (così in DTF 120 II 18). Se ne può globalmente concludere per la conferma dell'apprezzamento del Pretore al riguardo dell'esistenza di un difetto dell'ente locale tale da comprometterne l'abitabilità e da giustificare l'applicazione dell'art. 254 v.CO.

#### **E. 7**

Al medesimo risultato si potrebbe comunque giungere ammettendo che gli attori, seppure indirettamente, hanno assicurato ai convenuti che l'appartamento non era particolarmente rumoroso. Dalla deposizione della teste \_\_\_\_\_ si apprende in effetti che la questione fu oggetto di esplicita domanda dei convenuti, e che la risposta fu che non vi erano mai state reclamazioni, eccezion fatta per la musica fino alle ore 22. A prescindere dalla veridicità di tale risposta, essa portava palesemente all'ovvia deduzione secondo cui nelle ore successive la situazione era tale da non dare adito a reclami, il che però, come si è visto, non era affatto vero.

#### **E. 8**

Gli attori rimproverano ai convenuti di aver abbandonato l'appartamento senza aver prima assegnato loro un termine per porre rimedio al preteso difetto. Il rilievo, per quanto fondato non può nuocere ai convenuti: dalla corrispondenza intercorsa è in effetti emersa con ogni chiarezza l'attitudine degli attori secondo cui sarebbe stato compito degli stessi convenuti quello di interpellare l'amministrazione del \_\_\_\_\_ o il municipio di \_\_\_\_\_ (cfr. doc. C), dal che si può senz'altro ritenere che l'eventuale assegnazione di un termine per la diminuzione della rumorosità dell'ente locato non avrebbe sortito effetto alcuno. Ne devono conseguire la conferma dell'applicabilità alla specie dell'art. 254 v.CO, così come ammesso dal Pretore, e la reiezione del gravame. Tassa di giustizia, spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 7 marzo 1995 di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in:  
a) tassa di giustizia fr. 780.-- b)  
spese fr. 20.-- T o t a l  
e fr. 800.-- già anticipati dagli appellanti restano a loro carico. Gli attori in solido rifonderanno ai convenuti fr. 1'500.-- per ripetibili di appello. III. Intimazione: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, sezione I. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente

Il segretario