

## **TI\_GERICHTE 12.2001.75 vom 10. Juli 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-07-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2001.75](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.75)

FR: TI\_GERICHTE 12.2001.75 du 10 juillet 2002

IT: TI\_GERICHTE 12.2001.75 del 10 luglio 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 10.07.2002 12.2001.75

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00075 Lugano 10 luglio 2002/dp In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Rusca segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa LA.1999.00104 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, promossa con istanza 1. ottobre 1999 da \_\_\_\_\_ entrambi rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ con cui gli istanti hanno chiesto la condanna della convenuta al pagamento di fr. 3'700.-- a favore di \_\_\_\_\_, di fr. 1'866.-- a favore di \_\_\_\_\_ e di fr. 6'913.-- a favore dei coniugi \_\_\_\_\_ quali creditori solidali; domande avversate dalla convenuta e che il Pretore, con sentenza 4 maggio 2001, ha integralmente respinto; appellanti gli istanti che, con memoriale 18 maggio 2001, chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso dell'integrale accoglimento della loro istanza; mentre la convenuta, con osservazioni 20 giugno 2001, postula la riezione del gravame con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti considerato in fatto e in diritto: 1. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno condotto in locazione dal 1. gennaio 1999 l'appartamento di 3 locali sito in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per una pigione mensile di fr. 856.--. I conduttori hanno segnalato alla locatrice numerosi difetti e immissioni foniche così moleste da indurre \_\_\_\_\_ in uno stato di depressione, ciò che ha reso necessario il loro trasferimento presso un altro alloggio. Le parti hanno concordato la risoluzione anticipata del contratto di locazione per il 31 luglio 1999. Con l'istanza in esame i conduttori hanno chiesto la condanna della locatrice al pagamento di fr. 3'700.-- a favore di \_\_\_\_\_ a titolo di risarcimento danni (spese mediche e torto morale); di fr. 1'866.-- a titolo di risarcimento delle spese sostenute a causa dell'abbandono obbligato dell'ente locato e di fr. 6'913.-- per la restituzione delle pigioni da aprile a luglio, da ridurre del 100% a ragione dell'inabilità dell'ente locato, e per altre spese sostenute, segnatamente per l'eliminazione di taluni difetti. La locatrice ha per contro ribadito che le asserite molestie foniche, provenienti dall'appartamento situato al piano superiore, erano del tutto tollerabili, così che le sintomatologie di \_\_\_\_\_ non possono esserne una conseguenza. Quanto agli ulteriori difetti notificati, di minima entità, sono stati eliminati dai conduttori senza che la locatrice fosse stata messa in mora o avesse autorizzato le riparazioni, così che nessun rimborso può essere riconosciuto. 2. Con sentenza 4 maggio 2001 il Pretore ha integralmente respinto l'istanza dei conduttori. In relazione ai rumori molesti lamentati dagli istanti, il Pretore ha accertato che dall'appartamento soprastante

erano effettivamente provenuti dei rumori quali calpestio con scarpe pesanti, spostamento di sedie o caduta di oggetti. Alla luce delle risultanze istruttorie, in particolare dal sopralluogo del 13 novembre 2000, non risultano però gravi carenze nell'isolazione fonica tra i due appartamenti, né è possibile affermare che per frequenza ed intensità le immissioni foniche siano state eccessive. Le circostanze concrete non giustificavano dunque di per sé le sintomatologie della signora \_\_\_\_\_ e pertanto neppure il trasferimento dei conduttori in altra abitazione. Quanto agli altri difetti lamentati, il Pretore ha rilevato che questi sono effettivamente stati notificati alla locatrice, ma sono poi stati riparati spontaneamente dai conduttori senza che questi avessero impartito un termine o ottenuto l'autorizzazione della locatrice. 3. Gli appellanti chiedono preliminarmente che giusta l'art. 322 lett. b CPC questa Camera assuma delle prove che vennero rifiutate in prima sede, in particolare una perizia sulla carente isolazione fonica dell'immobile e un'altra sullo stato di salute della signora \_\_\_\_\_. Nel merito gli appellanti criticano la valutazione delle prove da parte del primo giudice, che avrebbe praticamente ignorato le deposizioni di testi che confermarono la presenza di rumori eccessivi. Per quanto riguarda gli altri difetti, gli appellanti contestano che la riparazione da parte loro richiedesse una messa in mora, dato che la loro notifica alla locatrice è risultata inutile. 4. Nelle proprie osservazioni la locatrice si oppone all'assunzione di nuove prove, che il Pretore aveva giustamente stralciato senza particolare opposizione degli appellanti. Queste sarebbero infatti inutili, ritenuto che il primo giudice ha raggiunto il proprio convincimento in base a prove esaurienti, tra le quali spicca il sopralluogo condotto in contraddittorio, da cui risulterebbero un'isolazione fonica normale e immissioni tollerabili. 5. Il Pretore ha raccolto numerose testimonianze. Da un canto, i coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (sorella dell'istante) hanno deposto d'aver constatato diverse volte, nel corso di loro visite in casa degli appellanti, rumori provenienti dal soffitto, in particolare calpestii e spostamenti di sedie. Questi rumori non si verificavano sempre e non avevano un orario particolare, talvolta duravano un attimo mentre altre volte si ripetevano fino a tarda sera. D'altra parte, la creazione di immissioni eccessive è stata esclusa dalla teste \_\_\_\_\_, inquilina del piano di sopra, che ha precisato che in casa si è sempre camminato con pantofole e che in camera della bambina è stato posto un tappeto per attenuare eventuali rumori. Affermazioni confermate da \_\_\_\_\_, che da 32 anni abita in quello stabile dove svolge funzioni di portinaia, la quale definisce l'immobile come tranquillo e rileva che non vi sono mai stati reclami salvo quelli degli appellanti. Ricorda peraltro che una volta, trovandosi casualmente nell'appartamento \_\_\_\_\_, alla bambina cadde un calzascarpe di ferro verso le 10:30 del mattino, ciò che provocò immediate proteste da parte del signor \_\_\_\_\_. L'ipotesi di un'eccessiva sensibilità ai rumori degli appellanti trova inoltre conferma nella deposizione di \_\_\_\_\_, che ha successivamente occupato l'appartamento \_\_\_\_\_, la quale ha deposto di non aver mai udito particolari disturbi provenienti dall'appartamento di sopra, che definisce tranquillo. Nè vale l'obiezione degli appellanti secondo cui quest'ultima teste occupa l'appartamento prevalentemente di giorno, ritenuto che le lamentele per i rumori erano riferite anche a rumori diurni. 6. Da quanto precede risulta che la valutazione dalle prove operata dal Pretore deve essere protetta. Se da un canto è accertato che dall'appartamento \_\_\_\_\_ provenissero rumori, d'altro canto non è stato minimamente provato che tali immissioni fossero eccessive e ancor meno che esse rendevano l'appartamento \_\_\_\_\_ inabitabile. Al contrario, si deve ritenere che i rumori lamentati rientrassero nelle normali immissioni tipiche della vita in un immobile plurifamiliare. In simili circostanze appare del tutto sproporzionata la richiesta di una perizia tecnica sull'isolazione fonica dell'immobile. Gli esperimenti empirici

effettuati in occasione del sopralluogo hanno peraltro confermato la normalità della situazione. Analogamente, non si giustifica neppure una perizia sullo stato di salute della signora \_\_\_\_\_, ritenuto che le eccessive emissioni foniche, causa asserita delle sue sintomatologie, non hanno trovato conferma nell'istruttoria di causa. 7. Resta da esaminare la pretesa di fr. 434.50 relativa ai difetti al bagno, segnalati dai conduttori con lettera 28 dicembre 1998 (doc. C) e da loro eliminati il 4 febbraio 1999 (doc. D). Si trattava in particolare di minuscole macchie di vernice non rilevate al momento della consegna dei locali. Il pretore ha respinto anche tale richiesta, ritenuto che i conduttori hanno eliminato il difetto motu proprio, senza assegnare al locatore un congruo termine per porvi rimedio. Gli appellanti contestano invece che l'assegnazione di un termine fosse necessaria a fondare la loro pretesa quando, come nella fattispecie, i conduttori non intendevano spingersi fino al deposito della pigione (art. 259 g. CO ). Anche su questo punto l'appello deve essere respinto. Va infatti rilevato che la notifica del 28 dicembre 1998 (doc. C) faceva stato di numerosi altri difetti non rilevati alla consegna dell'appartamento - quali un'incavatura nel muro esterno di un balcone, una piastrella del bagno e un manicotto delle tapparelle danneggiati - così che lo scritto poteva anche essere inteso come un semplice scarico di responsabilità in vista della futura riconsegna dell'ente locato (in tal senso fu in effetti la risposta del locatore, doc. E). In realtà i conduttori non solo non hanno posto un termine al locatore, ma neppure gli hanno esplicitamente richiesto di porre rimedio ai lievi difetti segnalati. A prescindere dal conteggio dei costi sopportati dai conduttori - di per sé opinabili: sentenza consid. 6a in fine - in simili circostanze essi non possono essere accollati al locatore, in quanto non è stato posto nella situazione di porre rimedio ai difetti nel modo da lui ritenuto più idoneo (p. es. incaricando della pulizia del bagno la custode dell'immobile). Pronuncia: 1. L'appello 18 maggio 2002 di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ è respinto . 2. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 550.-- b) spese fr. 50.-- totale fr. 600.-- già anticipate dagli appellanti restano a loro carico, con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 600.-- per ripetibili. 3. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.