

## **TI\_GERICHTE 12.2010.243 vom 10. November 2011**

TI Tribunale d'appello, 2011-11-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2010.243](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.243)

FR: TI\_GERICHTE 12.2010.243 du 10 novembre 2011

IT: TI\_GERICHTE 12.2010.243 del 10 novembre 2011

### **Regeste**

Difetto dell'ente locato - diritto alla riduzione della pigione per immissioni eccessive proveniente dai fondi vicini (concomitanza di cinque cantieri edili)

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 10.11.2011 12.2010.243

Difetto dell'ente locato - diritto alla riduzione della pigione per immissioni eccessive proveniente dai fondi vicini (concomitanza di cinque cantieri edili)

Incarto n. 12.2010.243 Lugano 10 novembre 2011 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini segretaria: Rossi Tonelli, vicecancelliera sedente per statuire nella causa inc. n. DI.2007.198 (riduzione della pigione) della Pretura della giurisdizione di Mendrisio-sud promossa con istanza 22 ottobre 2007 da AO 1AO 1 AO 2AO 2 tutti rappr. dall'RA 1 contro AP 1 rappr. dall' RA 2 con cui gli istanti hanno chiesto la riduzione del canone di locazione nella misura del 35% a partire dal mese di ottobre 2006 e fino al termine dei lavori di cantiere sui mappali limitrofi, domanda alla quale si è opposta la convenuta e che il Pretore ha parzialmente accolto con sentenza 17 dicembre 2010; appellante la convenuta che, con atto d'appello 30 dicembre 2010, chiede, previa concessione dell'effetto sospensivo, la riforma del giudizio impugnato nel senso di respingere integralmente l'istanza, e, in via subordinata, l'annullamento della sentenza con ritorno alla Pretura di Mendrisio sud per un nuovo giudizio nel merito, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre gli istanti, con osservazioni del 25 gennaio 2011, postulano la reiezione del gravame, pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa ritenuto in fatto: A. Con contratto 5 settembre 2003 AP 1, amministrata dallo studio di ingegneria \_\_\_\_\_, ha concesso in locazione a AO 1 e AO 2 un appartamento sussidiato di quattro locali al primo piano dello stabile "\_\_\_\_\_" in via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. Il contratto di locazione, iniziato il 1° dicembre 2003 con una durata indeterminata, disdicibile per la prima volta, con preavviso di quattro mesi, il 30 novembre 2006 (doc. 1), prevedeva una pigione annua di fr. 15'192.- (già tenuto conto del sussidio), pagabile in rate mensili anticipate di fr. 1'266.-, oltre a fr. 130.- mensili per il box e fr. 120.- mensili quali acconto delle spese accessorie. Il 5 maggio 2006 le medesime parti hanno poi concluso un nuovo contratto, di durata indeterminata con effetto al 1° giugno 2006, disdicibile per la prima volta con preavviso di quattro mesi il 31 maggio 2009 (doc. 2), avente per oggetto un diverso appartamento, sempre di quattro locali sito nello stesso stabile ma al secondo piano. La nuova pigione mensile ammontava a fr. 1'167.-, mentre i costi del box e gli acconti per le spese accessorie non hanno subito alcuna mutazione. B. A partire dal 19 giugno 2006, su cinque fondi vicini allo stabile "\_\_\_\_\_" di \_\_\_\_\_, sino ad allora privi di costruzioni e quindi di attività umane, si sono via via

aperti cinque cantieri edili di varia importanza. Con scritto del 12 marzo 2007 all'amministrazione (doc. B), i conduttori hanno notificato i forti disagi da loro patiti per le edificazioni in corso, chiedendo la riduzione della pigione e la possibilità di recedere dal contratto con effetto immediato non appena trovata una nuova abitazione. Il disturbo derivante dai cantieri, indicavano i conduttori, pregiudicava la situazione di tranquillità che li aveva indotti a prendere in locazione quell'appartamento, soprattutto in ragione dei disturbi neurologici di AO 1, che comportavano la sua particolare intolleranza ai rumori (doc. C). Tali richieste sono state respinte dall'amministratore con scritto del 14 marzo 2007 (doc. D). Per la tutela dei loro interessi i conduttori si sono quindi rivolti all'Associazione inquilini, che il 3 aprile 2007 (doc. E) ha riproposto le loro richieste all'amministrazione. Da parte sua, il 29 maggio 2007 quest'ultima ha concesso ai conduttori la possibilità di porre fine al contratto di locazione in qualsiasi momento previo preavviso di due mesi (doc. F). C. Fallito il tentativo di conciliazione obbligatorio dinanzi al competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione il 27 settembre 2007 (doc. A), con istanza 22 ottobre 2007, i conduttori hanno chiesto al Pretore della giurisdizione di Mendrisio sud la riduzione del 35% della pigione a partire dal mese di ottobre 2006 e fino al termine dei lavori nei cantieri adiacenti l'ente locato. All'udienza di discussione del 9 gennaio 2008, con l'allegato di risposta scritta di medesima data, la convenuta ha interamente avverso la domanda delle controparti. Con osservazioni di replica e di duplica le parti si sono confermate nelle rispettive allegazioni. L'istruttoria si è chiusa il 15 luglio 2008, con l'assegnazione alle parti di un termine per inoltrare conclusioni scritte, avendo le stesse rinunciato al dibattimento finale. Con memoriale del 1° settembre 2008 la convenuta ha chiesto ancora una volta di respingere integralmente l'istanza. Nell'allegato del 3 settembre 2008 gli istanti hanno confermato le loro richieste, definendo il periodo di riduzione della pigione da ottobre 2006 a luglio 2008. D. Con sentenza 17 dicembre 2010 il Pretore, accertato il difetto dell'ente locato, ha parzialmente accolto l'istanza. Il primo giudice ha così ridotto la pigione dovuta da AO 1 e AO 2 del 35% dal 12 marzo 2007 al 31 luglio 2007, per una settimana del mese di agosto 2007 e dal 1° settembre 2007 al 30 aprile 2008 e del 10% dal 1° maggio 2008 al 30 giugno 2008. La tassa di giustizia di fr. 300.- e le spese sono state poste a carico degli istanti in ragione di 4/10, mentre i restanti 6/10 sono stati posti a carico della convenuta, condannata a rifondere alla controparte, con vincolo di solidarietà attiva, fr. 200.- a titolo di ripetibili parziali. E. Contro la citata decisione, la locatrice è insorta con appello 30 dicembre 2010 con il quale chiede – previo conferimento dell'effetto sospensivo all'appello – di respingere integralmente l'istanza 22 ottobre 2007. In via subordinata, l'appellante postula l'annullamento della sentenza pretorile e il ritorno dell'incarto al primo giudice per un nuovo giudizio. Con decreto del 5 gennaio 2011 la Presidente della Camera ha respinto la richiesta di effetto sospensivo. Con osservazioni 25 gennaio 2011 l'istante postula la riezione del gravame e la conferma della sentenza di primo grado. e in diritto: 1. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC). La sentenza pretorile è stata pronunciata e impugnata prima di questa data, e la procedura ricorsuale rimane dunque disciplinata dal CPC ticinese (art. 404 cpv. 1 CPC). 2. L'appellante contesta innanzitutto che i rumori provenienti dai cinque cantieri costituiscano un difetto ai sensi dell'art. 259d CO con i combinati disposti art. 679 e 684 CC. A mente della convenuta, tali immissioni non hanno superato il limite della tollerabilità oggettiva, ma hanno superato esclusivamente quello soggettivo di AO 1 che, per il danno alla salute di cui soffre, sarebbe molto basso. Nessuno degli altri inquilini dello stabile, proseguendo l'appellante, si è mai lamentato e neppure ha mai preteso una

riduzione della pigione. La convenuta non ritiene quindi giustificata alcuna riduzione. 2.1 Nella sentenza impugnata il Pretore ha già ampiamente esposto la dottrina e la giurisprudenza applicabili al caso di specie. Giova semplicemente ricordare che le immissioni provenienti da uno o più cantieri posti su fondi vicini (rumore, polvere, scosse), quando per loro durata, intensità e natura eccedono rispetto alle immissioni ordinarie dovute ad una normale utilizzazione del fondo stesso, possono costituire un difetto dell'ente locato ai sensi dell'art. 259d CO e giustificare quindi una riduzione della pigione (TF 4A.281/2009 del 31 luglio 2009; TF C.144/1985 del 24 settembre 1985, SJ 1986 pag. 19; TF 4C.377/2004 del 2 dicembre 2004 consid. 2.1; TF 4C.219/2005 del 24 ottobre 2005 consid. 2.2; Aubert in: Bohnet/Montini Droit du bail à loyer, n. 30 ad art. 259d CO; MRA 1/2010, pag. 32-33). Tutto ciò indipendentemente dal fatto che l'uso della cosa sia diminuito (4C.377/2004 del 2 dicembre 2004 consid. 2.2; Weber, Berner Kommentar, n. 2 ad art. 259d CO). Per poter determinare se le immissioni siano eccessive e quindi stabilire il limite di tolleranza, il giudice si deve basare su dei criteri oggettivi, mettendosi al posto di una persona ragionevole e mediamente sensibile, prendendo in considerazione le circostanze specifiche del caso sub iudice (TF 5C.117/2005 del 16 agosto 2005 consid. 2.1).

2.2 Nella fattispecie, il Pretore ha accertato che il 19 giugno 2006 sono iniziati i lavori per la realizzazione di un edificio di quattro appartamenti sulla particella no.1521, il 28 giugno 2006 quelli per la realizzazione di una strada coattiva sulla particella no. 1519, il 3 ottobre 2006 ha invece preso inizio l'edificazione di un'abitazione monofamiliare sulla parcella no. 876 e dal 20 febbraio 2007 un'altra abitazione monofamiliare è stata edificata sulla parcella no. 1544. Per quest'ultima costruzione in particolare, caratterizzata da una ragguardevole volumetria, è stato necessario procedere con delle lunghe trivellazioni nella roccia. Per finire, il 24 agosto 2007 sono iniziati i lavori per la realizzazione di un'abitazione monofamiliare sulla parcella no. 1522. Il primo giudice, pur astraendosi dalla particolare situazione soggettiva di AO 1, anche in ragione delle lamentele giunte all'amministrazione anche dagli altri conduttori, ha reputato che le immissioni conseguenti alla concomitanza dei cinque cantieri attivi nelle vicinanze dell'ente locato ne costituissero un difetto, con conseguente diritto dei conduttori istanti di ottenere una riduzione della pigione.

2.3 Contrariamente a quanto sostenuto dagli appellanti, dagli atti risulta che anche altri conduttori si siano lamentati dei disturbi provocati dai cantieri (teste \_\_\_\_\_, verbale del 22 aprile 2008 pag. 1-2; teste \_\_\_\_\_, verbale del 22 aprile 2008 pag. 3; incarto richiami III, rapporto di intervento del 24 aprile 2007), anche e soprattutto perché in orari non conformi con l'Ordinanza comunale. In ogni caso, la circostanza che nessuno di loro abbia chiesto una riduzione della pigione non è una circostanza oggettiva sulla quale fondare il giudizio sull'eccessività o meno delle immissioni. D'altra parte, gli appellanti non si confrontano compiutamente con altre motivazioni del pretore riguardo alla durata, l'intensità e la natura delle contestate immissioni, in particolare in merito a quelle provenienti dal fondo n. 1544. Oggettivamente, la concomitanza di ben 5 cantieri edili (incarto richiami IV), di cui uno particolarmente impegnativo con continue trivellazioni nella roccia (cfr. interrogatorio formale AO 1, ad 9 e 10; interrogatorio formale AO 2, ad 9 e 10; teste \_\_\_\_\_, verbale del 22 aprile 2008 pag. 1; teste \_\_\_\_\_, verbale del 22 aprile 2008 pag. 4; doc. E incarto richiami IV), con conseguente transito di personale e mezzi pesanti generatori di rumori e polvere quintuplicati, comportano per il fondo interessato immissioni eccessive che superano il limite di tolleranza di una persona ragionevole e mediamente sensibile. Sotto questo profilo, l'accertamento e la valutazione operata dal primo giudice sfugge pertanto ad ogni critica e l'appello è destinato

all'insuccesso, ove finanche irricevibile (art. 309 cpv. 2 let. f CPC ticinese). 3. L'appellante contesta in secondo luogo l'accertamento operato dal Pretore, per il quale gli istanti, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione 5 maggio 2006, potevano essere a conoscenza dell'edificazione delle particelle n. 876 e 1521 ma non anche della prossima apertura quasi contemporanea dei cantieri sulle particelle n. 1544 e 1522.

Conseguentemente, a mente del primo giudice i conduttori non potevano prevedere la portata delle immissioni foniche alle quali sarebbero stati sottoposti e, sottoscrivendo il contratto, non le hanno quindi accettate. L'appellante sostiene invece che, dai documenti richiamati dal Municipio di \_\_\_\_\_ in merito alle domande di costruzione per i sedimi interessati, si evince chiaramente che il 5 maggio 2006 le modinature delle costruzioni dovevano già essere posate. A mente della convenuta, pertanto, i conduttori erano pienamente coscienti - o avrebbero dovuto esserlo prestando l'attenzione richiesta dalle circostanze - che di lì a poco sarebbero partiti i lavori di costruzione con i conseguenti disagi del caso. Per l'appellante è pertanto abusivo che agli istanti possa ora essere concessa una riduzione della pigione per un preteso difetto di cui al momento della conclusione del contratto erano pienamente coscienti. 3.1. Il conduttore non può invocare il difetto se, al momento della conclusione del contratto, conosceva o avrebbe potuto conoscere, prestando l'attenzione richiesta dalle circostanze, l'esistenza delle immissioni e la loro portata ( TF C.144/1985 del 24 settembre 1985, SJ 1986 pag. 195). Il capoufficio tecnico del Comune di \_\_\_\_\_ ha confermato che le domande di costruzione sui fondi n. 876, 1521, 1522 e 1544 hanno seguito regolarmente il proprio corso, con conseguente posa delle modine (teste \_\_\_\_\_, verbale del 22 aprile 2008 pag. 1). Dagli atti risulta che le domande di costruzione sulle particelle n. 1521 e n. 876 sono state pubblicate (con conseguente presenza sui luoghi delle modine ai sensi dell'art. 17 cpv. 3 del Regolamento sulla Legge edilizia – RLE) rispettivamente il 3 e il 19 aprile 2006 (doc. A e C richiami IV). La licenza edilizia per la costruzione della strada coattiva sul mappale n. 1519 è stata rilasciata il 25 novembre 2005 (doc. B richiami IV) e pertanto anche in questo caso le modine dovevano già essere posate. La domanda di costruzione relativa al mappale n. 1522 è stata presentata solo il 6 novembre 2006 (doc. D richiami IV). Non è invece provato quando sia stata pubblicata questa domanda di costruzione e neppure quella della particella n. 1544. 3.2. Contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante, infatti, la data della domanda di costruzione sulla particella n. 1544 (21 aprile 2006; doc. E richiami IV) non prova con certezza la sua avvenuta pubblicazione prima della sottoscrizione del contratto di locazione del 5 maggio 2006. I termini indicati nella Legge edilizia cantonale (LE) alle autorità comunali, come i dieci giorni per la pubblicazione previsti dall'art. 6 cpv. 1 LE, sono infatti termini d'ordine e non va dimenticato che la licenza edilizia viene rilasciata per la durata di due anni da quando assume carattere definitivo, periodo entro il quale possono, e non devono, essere iniziati i lavori di edificazione. Certo, chi fosse interessato a locare un immobile sito in zona edificabile estensiva, circondato da fondi ancora inutilizzati, può aspettarsi che quei fondi verranno edificati e può presumere l'imminenza di lavori in caso di posa di modine. Ciò non toglie che la pubblicazione di una domanda di costruzione la cui accessibilità a tutti è data dall'esposizione all'albo comunale con preventiva posa delle modine, ancora non possa dare per certo l'inizio dei lavori edificatori. Del tutto aleatorio resta il rilascio della relativa licenza – essendo sempre possibili opposizioni al progetto da parte di privati e delle Autorità cantonali – e il momento dell'apertura del cantiere. Nel caso concreto era pertanto imprevedibile per i conduttori l'imminente e contestuale apertura di tutti e cinque i cantieri, a maggior ragione dato che tutte le licenze edilizie – tranne quella

per la particella n. 1519 – sono state rilasciate dopo il 30 maggio 2006 (incarto richiami IV). Anche a questo proposito l'appello è pertanto destituito di buon fondamento. 4. Infine l'appellante contesta al Pretore di non aver in alcun modo motivato le percentuali di riduzione della pigione operate (35% e 10%) ed i relativi periodi stabiliti, oltrepassando quindi il suo potere di apprezzamento. La convenuta dimentica però di confrontarsi con l'articolata spiegazione invece data a questo proposito dal primo giudice, che ha preso in considerazione le circostanze del caso (almeno 8 ore al giorno di lavori su cinque cantieri edili, con immissioni eccessive di intensità variabile a dipendenza delle specifiche opere in atto sui sedimi, nonché la destinazione di abitazione primaria dell'ente locato) raffrontandole a due casi giudicati dal Tribunale federale (cfr. sentenza impugnata, consid. 5.1 pag. 7). L'appellante non spiega neppure in che modo e con quale portata il giudizio del Pretore sarebbe arbitrario. Non va infatti dimenticato l'ampio potere di apprezzamento che il primo giudice ha a questo proposito (TF sentenza del 16 agosto 2005 inc. 5C.117/2005, consid. 2.1). Non una parola la convenuta ha poi speso in merito alla ben articolata motivazione addotta dal Pretore per stabilire il periodo di riduzione con le percentuali indicate. Carente di motivazione, a questo proposito l'appello si rileva finanche irricevibile (art. 309 cpv. 2 let. f CPC ticinese) . 5. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili, calcolati su di un valore di causa di fr. 10'910.90.– (riduzione del 35% per 22 mesi di una pigione di complessivi fr. 1417.–, vedi conclusioni 3 settembre 2008), seguono la soccombenza della convenuta che vede respingere integralmente l'appello (art. 148 CPC-TI). L'appellante rifonderà inoltre agli istanti, rappresentati da un'associazione di categoria, un'equa indennità per inconvenienza. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC-TI, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili dichiara e pronuncia 1. L'appello 30 dicembre 2010 della AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile . 2. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 50.- b) spese fr. 100.- Totale fr. 150.- sono poste a carico dell'appellante, che verserà a AO 1 e AO 2 fr. 300.- complessivi per ripetibili di appello. 3. Intimazione: - RA 1, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - avv. , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Mendrisio sud Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La vicencancelliera Rimedi giuridici (pagina seguente) Nelle cause a carattere pecuniario in materia di diritto di locazione con un valore litigioso inferiore a fr. 15'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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