



ASSOCIAZIONE SVIZZERA NON FUMATORI **ASN**
ASSOCIATION SUISSE DES NON-FUMEURS **ASN**
SCHWEIZERISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT NICHTRAUCHEN **SAN**

FUMO MOLESTO PROVENIENTE DALL'ABITAZIONE VICINA

Un promemoria per locatori (proprietari) e conduttori e conduttrici (inquilini)

La dannosità del fumo passivo è ormai nota. Ciononostante molte persone sono esposte tutti i giorni al fumo di tabacco altrui. Il fumo di tabacco è il principale fattore di inquinamento dell'aria degli spazi chiusi. Anche nel rapporto tra vicini, il fumo passivo continua a essere un tema d'attualità, in particolare quando il fumo proveniente dall'appartamento del vicino si infiltra nella propria abitazione o arriva sul proprio balcone attraverso le intercapedini, il sistema di ventilazione o le finestre aperte. Se siete infastiditi dal fumo eccessivo di una vicina o di un vicino di casa potete senz'altro intervenire per tutelarvi contro questo disturbo. Il presente promemoria vi offre dei consigli sulle possibili modalità.

Principi giuridici

Il fumo molesto proveniente da un appartamento vicino costituisce un difetto giuridico della cosa locata ai sensi dell'art. 684 del Codice civile (CC). Il difetto deve essere rimosso dal proprietario ai sensi del Codice delle obbligazioni (CO), art. 259 e seguenti. **Giustifica inoltre una riduzione della pigione o dà diritto a una richiesta di risarcimento danni.**

Secondo l'art. 257f CO, tutti i conduttori hanno un obbligo di diligenza e riguardo che può però essere fatto valere solo dal locatore (IL PROPRIETARIO) e non dagli INQUILINI della casa. Qualora la continuazione del rapporto di locazione non possa più essere ragionevolmente imposta al locatore o agli abitanti della casa perché, nonostante la diffida scritta del locatore, il conduttore o la conduttrice persiste nel violare l'obbligo di diligenza o di riguardo, il locatore di locali d'abitazione può recedere dal contratto con preavviso di 30 giorni a fine mese.

L'Associazione Svizzera Non-fumatori suggerisce:

Una fase preliminare: laddove è possibile, e non già espressamente indicato, si può far scrivere sul contratto di locazione delle regole riguardo al fumo (tipo gli spazi comuni, l'ascensore, il giardino ...)

Queste sono le 4 fasi attraverso le quali passare per raggiungere l'obiettivo:

Fase 1: conversazione tra vicini

La via più veloce e semplice per ottenere dei risultati è parlare direttamente con i vicini fumatori. Chi fa valere le proprie esigenze con cortesia spesso viene ascoltato e rispettato. Comunicate ai vostri vicini e alle vostre vicine quando, dove e perché il fumo vi disturba e raggiungete un accordo sulla ventilazione o su come limitare il fumo. Ecco una proposta su come affrontare la conversazione.

«Nei prossimi giorni avrebbe un momento libero? Vorrei parlarle di una questione personale». Scegliete il luogo e il momento più conveniente e siate concisi!

«Quando fuma sul balcone, il fumo arriva direttamente nella stanza dei bambini, in soggiorno o.... Crede che sia possibile risolvere questo problema?»

Se questa importante conversazione (eventualmente da ripetere) non porta ad alcuna intesa, comunicategli/le che dovrete in un modo o nell'altro informare il locatore o la locatrice. È anche possibile richiamare l'attenzione sul diritto di locazione e sull'obbligo di riguardo reciproco (vedi fase 2.) che esso prevede a carico delle parti del contratto di locazione.

Fase 2: lettera al locatore/trice

La legge (art. 257f CO) obbliga le parti contrattuali ad avere riguardo reciproco. Il locatore ha la responsabilità di assicurare che il diritto di locazione sia rispettato e osservato. Il locatore deve essere informato per lettera raccomandata di eventuali anomalie e gli si dovrebbe richiedere di discuterne con la controparte fumatrice. Il locatore deve esigere che detta controparte adegui il suo comportamento alle esigenze dei vicini o che rispetti dei limiti. Il locatore diffiderà la controparte fumatrice per iscritto e minaccerà la disdetta in caso di inottemperanza.

Fase 3: deposito dell'affitto e azione legale

Se nonostante l'intimazione scritta del conduttore, il difetto non viene rimosso nel termine fissato (una trentina di giorni), la pigione deve essere depositata presso l'Ufficio di conciliazione della sua zona (art. 259g CO). In questo caso la pigione verrà reputata pagata ma il locatore non percepisce l'affitto che rimane congelato presso l'ufficio di conciliazione. Successivamente, le eventuali pretese dovranno essere fatte valere presso le autorità di conciliazione del proprio Comune entro 30 giorni.

Per tutte le azioni legali si consiglia di chiedere l'assistenza dell'Associazione inquilini o di uno studio legale. Molti comuni offrono consulenza (gratuita) ai conduttori (inquilini). Chiedete informazioni in merito al Comune!

Fase 4: L'Ufficio di conciliazione del Comune dovrà statuire

... per cui si consiglia di chiedere a codesta autorità di emanare una decisione in merito ad una limitazione del fumare in determinati spazi (es. sulla terrazza o in giardino) e in determinati orari (da definire). Vedi esempio australiano ¹

Nota:

- *Locatore è chi loca (cede in affitto) cioè il proprietario della casa o dell'appartamento*
- *Conduttore è l'inquilino*

A.Polli/ASN aggiornamento 15.10.2020

¹ 27 febbraio 2007 - Australia, New South Wales: su querela dei vicini di casa, il Tribunale ha vietato di fumare nel loro appartamento ai sig. Crossan, residenti nel complesso residenziale Highgate nel Miller Point. Secondo il Giudice Graeme Durie, **il fumo costituiva molestia per gli occupanti degli altri appartamenti e quindi violava il regolamento condominiale.**

Un precedente risale al 1997, quando il Giudice Justice Windeyer della Corte Suprema stabilì che un comprensorio poteva includere nel suo regolamento il divieto di fumare all'interno degli appartamenti, sempre per una questione di molestia.