



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

FUMO MOLESTO PROVENIENTE DALL'ABITAZIONE VICINA

Un promemoria per 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:

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 che esso prevede a carico delle parti del contratto di locazione.

Fase 2: lettera al locatore o alla locatrice

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 o la locatrice dovrebbe essere informato per iscritto di eventuali anomalie e gli/le 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. La locatrice o il locatore ha la possibilità di diffidare la controparte per iscritto e di minacciare la disdetta in caso di inottemperanza.

Fase 3: azione legale

Se nonostante l'intimazione scritta del conduttore, il difetto non viene rimosso nel termine fissato, la pigione può essere depositata presso un ufficio designato dal Cantone (art. 259g CO). In questo caso la pigione verrà reputata pagata. Successivamente, le eventuali pretese dovranno essere fatte valere presso le autorità di conciliazione 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. Chiedete informazioni in merito!