

**Studio Legale e Notarile Haab**

Via Ariosto 4

6900 Lugano

[www.haablegal.ch](http://www.haablegal.ch)

T: 091.913.30.70

F: 091.913.30.79

@: [info@haablegal.ch](mailto:info@haablegal.ch)

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE: RIDUZIONE DELLA PIGIONE IN SEGUITO A DIFETTI DELL'ENTE LOCATO**

*Avv. Hugo Haab, febbraio 2019*

---

In caso di un **difetto** presente presso l'ente locato l'inquilino ha diversi dritti, e meglio:

- Può pretendere l'eliminazione del difetto (art. 259b CO)
- Può pretendere il risarcimento del danno subito (art. 259e CO)
- Può pretendere che il locatore assuma la lite contro un terzo (art. 259f CO)
- Può chiedere una riduzione della pigione (259d CO)

Oggetto del presente contributo é proprio quest'ultima facoltà (riduzione della pigione), che nella prassi assume una grande rilevanza, visto che é l'unico strumento – insieme al deposito della pigione (art. 259g CO) – che permette all'inquilino di avere da subito (cioè dal sorgere del difetto) un concreto strumento di pressione nei confronti del proprietario e di poter pagare una pigione più moderata, proprio a causa del difetto insorto.

Innanzitutto è doveroso sottolineare come una riduzione della pigione può essere richiesta solo in presenza di un "difetto" ai sensi del diritto della locazione. Come tale si deve intendere qualsiasi differenza fra lo stato attuale della cosa locata e lo stato in cui quest'ultima dovrebbe trovarsi per permetterne l'uso pattuito contrattualmente. Il difetto non deve necessariamente essere di una gravità tale da impedire qualsiasi uso della cosa; è infatti sufficiente una limitazione dell'uso per il quale la cosa è stata locata. Né è richiesto che l'inconveniente sia attribuibile ad una colpa del locatore. Sussiste un difetto, susseguente o iniziale, allorché la cosa locata non presenti una qualità – promessa dal locatore o che il conduttore può comunque in buona fede attendersi tenuto conto della natura della cosa locata e dell'uso per il quale essa è ceduta – che essa avrebbe dovuto avere in virtù del contratto.

Si ha diritto ad una riduzione della pigione solo quando il locatore (di norma il proprietario dello stabile) è a conoscenza del difetto; lo stesso gli deve quindi essere stato notificato dall'inquilino, oppure essergli noto per altri motivi (a titolo d'esempio, la presenza vicino all'abitazione locata di un cantiere che genera importanti rumori all'inquilino non dev'essere "notificata" dallo stesso, essendo tale circostanza palese e quindi considerata nota al locatore).

---

La riduzione della pigione è dovuta dal momento in cui al locatore è noto il difetto e fino alla sua eliminazione. La riduzione può essere richiesta anche retroattivamente, anche nel caso in cui il difetto sia nel frattempo venuto meno.

La riduzione si calcola sulla **pigione netta** (quindi senza considerare le spese accessorie). Di regola si calcola la riduzione secondo il “**metodo relativo**”: la riduzione della pigione deve essere proporzionale al minor valore della cosa locata, ossia alla sua diminuita utilità rispetto a quella inizialmente pattuita, rispettivamente essere commisurata all’entità del difetto stesso.

Di norma i Tribunali si basano su delle tabelle nelle quali sono elencate le riduzioni usuali per alcuni difetti, ad esempio:

<b>Tipo di difetto</b>	<b>Riduzione</b>
<i>Assenza temporanea di acqua calda nell’ente locato</i>	5%
<i>Riscaldamento eccessivo (2° - 3° oltre la norma)</i>	7.5%
<i>Ascensore fuori servizio</i>	8%
<i>Presenza di un locale pubblico nello stabile (rumore)</i>	10%
<i>Cantiere vicino all’ente locato</i>	10% - 15%
<i>Temperatura inferiore a 18° nell’abitazione locata</i>	15%
<i>Immobile dove è ubicato l’ente locato oggetto di un cantiere</i>	35%
<i>Gravi danni d’acqua nell’ente locato</i>	40%

Spetta all’inquilino **dimostrare la presenza del difetto**. Per questo motivo si consiglia agli inquilini, già prima di avviare una procedura, di raccogliere tutti i mezzi di prova possibili per dimostrare la presenza dello stesso. A titolo d’esempio si può documentare la presenza di rumore proveniente da un cantiere vicino all’ente locato facendo in periodi diversi della giornata delle registrazioni audio e/o video. Altri mezzi di prova – utilizzabili eventualmente in sede giudiziaria – sono per esempio le fotografie o le testimonianze di terzi.

\* \* \* \* \*

*Nel nostro studio legale e notarile ci occupiamo spesso di questioni nell’ambito del diritto della locazione. Se lo si desidera è possibile organizzare un primo incontro gratuito e non vincolante, nel corso del quale si analizzerà la situazione e si darà al cliente un’indicazione sulla procedura migliore da seguire.*

*I contenuti del presente scritto non sono da intendersi come espressione di un parere, ma hanno carattere esclusivamente informativo. Il lettore che desidera utilizzare le suddette informazioni è tenuto a consultare un professionista.*