

## **TI\_GERICHTE 11.2015.74 vom 7. Juli 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-07-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2015.74](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2015.74)

FR: TI\_GERICHTE 11.2015.74 du 7 juillet 2017

IT: TI\_GERICHTE 11.2015.74 del 7 luglio 2017

### **Regeste**

Azione di rivendicazione e diritto di ritenzione per occupazione illecita dei locali al termine della locazione

### **Erwägungen**

#### **E. 000**

“secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è dato, ove appena si consideri l'ammontare della domanda formulata dagli attori riconvenzionali nel memoriale conclusivo del 18 maggio 2015 (art. 94 cpv. 1 CPC). Quanto alla tempestività dell'appello, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore dell'attore il 21 agosto 2015, di modo che il termine di ricorso, cominciato a decorrere il giorno seguente, sarebbe scaduto domenica

#### **E. 20**

settembre 2015, salvo protrarsi al lunedì successivo in virtù dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Depositato il 21 settembre 2015, ultimo giorno utile, l'appello in esame è di conseguenza tempestivo. 2. All'appello AP 1 acclude nuova documentazione: una lettera del 15 settembre 2010 in cui il precedente patrocinatore dei convenuti non accettava di ricevere in garanzia alcuni libri rari al valore indicato dall'attore, uno scambio di messaggi di posta elettronica del 15 e 16 settembre 2010 riguardo al valore di tali libri, un estratto del sito internet della casa d'asta “\_\_\_\_\_”, come pure del catalogo informatizzato del \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, relativo alla stima della prima edizione dell'opera di \_\_\_\_\_ (1801-1803). Ora, nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sono proponibili in appello se vengono immediatamente adottati e se dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile farli valere nemmeno con la diligenza esigibile, tenuto conto delle circostanze (art. 317 cpv. 1 CPC). Nella misura in cui non figurano già agli atti, la documentazione annessa precede l'emanazione del giudizio impugnato, né l'interessato sostiene che gli fosse impossibile addurla davanti al Pretore. Non può quindi pretendere l'assunzione in appello. 3. Nella sentenza impugnata il Pretore, ricordata la facoltà del “detentore” di un bene di opporsi alla sua rivendicazione ove ne possa giustificare il possesso in virtù di un diritto di ritenzione, ha accertato che la proprietà dell'attore sui beni posti nell'appartamento è indubbia. Escluso un diritto di ritenzione del locatore nel senso dell'art. 268 CO, non trattandosi di locali commerciali, il primo giudice ha ammesso invece la possibilità per i convenuti di richiamarsi – dandosene i presupposti – al diritto di ritenzione in genere dell'art. 895 CC. Il mancato sgombero dell'ente locato al termine del rapporto di locazione – egli ha rilevato – configura una violazione dell'art. 267 CO e fonda un obbligo di risarcimento del danno che corrisponde, di regola, all'ammontare della pigione. Nella fattispecie – egli ha proseguito – i convenuti avevano fissato al conduttore una scadenza fino al 23 aprile 2010 per liberare i locali, di modo che la pretesa di

risarcimento per il mancato sgombero può essere riconosciuta solo dal maggio di quell'anno e al più tardi fino a quando, nel dicembre del 2011 ( recte : 2010), AP 1 ha proposto concretamente di procedere in tal senso. Il primo giudice ha quantificato così la pretesa dei convenuti per occupazione illecita dei vani in fr. 950.– mensili (come da loro richiesto, avendo essi finanche la possibilità di postulare l'equivalente della pigione intera) dal maggio al novembre del 2010, per complessivi fr. 6650.–, oltre all'interesse di mora dal 14 ottobre 2013. Appurato che con la consegna delle chiavi ai locatori i beni rivendicati si trovavano in possesso dei locatori medesimi per volontà del conduttore ed erano realizzabili (art. 896 cpv. 1 CC), il Pretore ha ravvisato altresì la necessaria connessione tra il credito e gli oggetti trattenuti. Egli non ha scorto invece un esercizio abusivo del diritto di ritenzione per avere i convenuti trattenuto beni in misura eccessiva. Né il primo giudice ha ammesso l'esistenza di un credito per risarcimento danni e riparazione del torto morale (fr. 13 500.–) che l'attore opponeva in compensazione alla pretesa dei convenuti. Onde la facoltà per questi ultimi di esercitare la ritenzione sui beni dell'attore e il rigetto della petizione. Quanto alla riconvenzione, invece, il Pretore l'ha accolta fino a concorrenza di fr. 7382.30 più interessi del 5% dal 14 ottobre 2013, riconoscendo il risarcimento per mancato sgombero di fr. 6650.– con interessi e la rifusione delle spese d'intervento del perito comunale degli immobili (fr. 732.30). 4. L'appellante obietta che i convenuti esercitano abusivamente un diritto di ritenzione “a fronte di una contestata pretesa di risarcimento dei danni per mancato sgombero, quando invece avrebbero dovuto consentire lo sgombero all'attore o quantomeno, come indicato nella decisione di sfratto, fare eseguire lo sgombero da una ditta terza addebitando le spese all'attore” (memoriale, pag. 4). Così argomentando, l'attore non si confronta tuttavia con la sentenza impugnata, in cui il Pretore ha fatto risalire al dicembre 2011 ( recte : 2010) la prima concreta offerta di sgombero e ha limitato di conseguenza la pretesa di risarcimento, come pure la garanzia del diritto di ritenzione. Né egli spiega in che misura il giudizio sarebbe errato per non avere i convenuti fatto liberare i locali da una ditta, addebitandogli le spese. Carente di motivazione (a norma dell'art. 311 cpv. 1 CPC), in proposito l'appello si rivela finanche irricevibile. A parte ciò, l'interessato non manca di contraddirsi, ove si consideri che nell'appello egli dichiara espressamente di non contestare “la quantificazione fatta dal Pretore della pretesa di risarcimento (...) di fr. 6650.– oltre interessi al 5% dal 14 ottobre 2013 per l'occupazione illecita dei locali” e riconosce altresì il debito di fr. 732.30 per l'intervento del perito comunale degli immobili. Su questo punto non soccorre dunque diffondersi. 5. Riaffermata la preminenza delle norme speciali sul contratto di locazione che escluderebbero un diritto di ritenzione in locali d'abitazione, l'appellante afferma che ad ogni modo l'art. 268 CO limita la garanzia – per i locali commerciali – alla pigione annua scaduta, la quale in concreto sarebbe già stata saldata in corso di causa, dopo un pignoramento da parte dell'Ufficio di esecuzione e fallimenti. Sulla presunta priorità dell'art. 268 CO sull'art. 895 CC si dirà in appresso (consid. 6). Per quel che è invece della valenza temporale dell'art. 268 cpv. 1 CO, il ricorrente non spiega perché essa dovrebbe applicarsi anche al diritto di ritenzione dell'art. 895 CC. E nella misura in cui censura l'assenza dei presupposti dell'art. 895 CC, in particolare il difetto di un trasferimento volontario del possesso sui beni trattenuti, l'inesistenza o la prescrizione del credito dei convenuti e l'eccessiva estensione della ritenzione senza confrontarsi con la decisione impugnata, il suo appello si esaurisce in recriminazioni, risultando una volta ancora irricevibile. 6. L'interessato lamenta un'errata applicazione dell'art. 825 ( recte : 895) CC da parte del Pretore, il quale avrebbe trascurato che “in materia di locazione l'unica garanzia prevista dalla legge è il diritto di ritenzione per locali commerciali ad esclusione

dei locali ad uso abitativo”. L'appellante conviene invero sul fatto – rilevato dal primo giudice – che la pretesa del locatore per l'occupazione abusiva dell'ente locato al termine della locazione contro la propria volontà poggia su un rapporto contrattuale di fatto assimilabile a un contratto di locazione. Ma proprio per la natura locativa di siffatto rapporto – egli opina – il diritto di ritenzione può esercitarsi solo in virtù della norma speciale dell'art. 268 CO, non anche di quella generale dell'art. 895 CC. Se così non fosse, “i beni di un inquilino di un'abitazione”, che non possono essere oggetto di ritenzione da parte del locatore durante il periodo di locazione, diverrebbero tali – in contrasto con il senso dell'ordinamento in materia – alla scadenza del contratto. Per l'appellante, infine, il diritto di ritenzione del locatore sarebbe escluso dall'art. 257 e CO, che limita esplicitamente le garanzie per locali a uso abitativo. a) Relativamente alla natura del credito invocato dai locatori, è principio invalso che, qualora non restituisca i locali al termine della locazione, il conduttore deve corrispondere al locatore, per occupazione illecita dei vani, un'indennità pari – in linea di massima – alla pigione pattuita. L'omessa restituzione configura infatti la violazione di un obbligo contrattuale risultante dall'art. 267 CO e conferisce al locatore il diritto di pretendere il risarcimento del danno in virtù dell'art. 97 CO. Ora, la restituzione secondo l'art. 267 CO presuppone la consegna delle chiavi e – cumulativamente – lo sgombero degli beni che non appartengono al locatore (sentenza del Tribunale federale 4A\_208/2015 del 12 febbraio 2016, consid. 4.2 con rinvii). Nella fattispecie ciò non è avvenuto. b) Quanto al problema di sapere se la pacifica inapplicabilità del diritto di ritenzione dell'art. 268 CO ai locali d'abitazione escluda anche il diritto di ritenzione dell'art. 895 CC, giovi ricordare che il diritto di ritenzione del locatore si configura come un diritto di pegno speciale su cose mobili. Esso si distingue dal diritto di ritenzione dell'art. 895 CC, in particolare, perché non presuppone il possesso della cosa ( SVIT , Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 3ª edizione, n. 3 ad art. 268–268 b CO con riferimento a DTF 124 III 218). E siccome, di regola, il locatore di abitazioni non ha il possesso di quanto si trova all'interno dei locali, non può valersi nemmeno del diritto di ritenzione dell'art. 895 CC ( SVIT , loc. cit.; Oftinger/Bär in: Zürcher Kommentar, 3ª edizione, n. 72 ad art. 895 CC; Foëx , Les sûretés et le bail à loyer in: 12 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, pag. 18; Zobl in: Berner Kommentar, 2ª edizione, n. 70 ad art. 895 CC; Stark in: Berner Kommentar, 3ª edizione, n. 57 ad art. 920 CC). Ciò non toglie che il diritto di ritenzione in genere dell'art. 895 CC, regolato da disposizioni imperative, spetta a ogni creditore. Compete dunque – di per sé – anche al locatore, che questi fruisca di un diritto di ritenzione giusta l'art. 268 CO o no, sempre che siano dati i presupposti dell'art. 895 CC ( Higi in: Zürcher Kommentar, 4ª edizione, n. 18 ad art. 268–268 b CO). Che il locatore di un'abitazione non possa beneficiare dell'art. 268 CO ancora non significa perciò che egli non possa valersi dell'art. 895 CC. D'altronde il privilegio del locatore di vani commerciali (268 CO) non costituisce un caso d'applicazione dell'art. 895 CC, ma si connota come un'eccezione. Il locatore di vani commerciali può esercitare la ritenzione sui mobili del conduttore non perché si verifichino le condizioni dell'art. 895 CC, ma perché senza una norma speciale ciò non sarebbe possibile (DTF 51 III 150; FF 1985 I 1268). La decisione del Pretore di ammettere in concreto, dandosene i presupposti, il diritto di ritenzione dell'art. 895 CC resiste dunque alla critica. c) Per il resto non fa dubbio che, consegnando le chiavi al termine della locazione, nel caso specifico l'attore ha trasferito ai convenuti i mezzi per esercitare il potere effettivo sui beni lasciati nell'abitazione (art. 922 cpv. 1 CC; Pichonnaz in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 22 ad art. 922 con rinvii; v. inoltre DTF 11 I 79). Perché poi l'art. 257 e CO escluderebbe il diritto di ritenzione del locatore,

l'appellante non spiega. Egli si limita a esporre il suo punto di vista, ma non illustra perché l'opinione contraria del primo giudice sarebbe erronea. Al proposito l'appello risulta, una volta ancora, privo di adeguata motivazione. 7. L'attore rimprovera al Pretore di avere accertato a torto che il valore degli oggetti colpiti da ritenzione corrisponde a quello “del credito ammesso di fr. 6650.–”, mentre in realtà esso è ben più elevato. Nella decisione impugnata il primo giudice ha ricordato che, per la difficoltà di apprezzarne il valore, il creditore eccede nel suo diritto di ritenzione solo se il valore degli oggetti in questione supera di gran lunga l'ammontare del credito da garantire (sentenza del Tribunale federale 5C.263/2001 del 12 febbraio 2002, consid. 4c con riferimenti). E nel caso precipuo egli non ha riscontrato “elementi oggettivi indizianti una trattenuta eccessiva da parte dei convenuti”. Pur ammettendo che nei locali si trova “un elevato numero di cose”, la stima gli è parsa assai difficile. Quanto al fatto che l'attore avesse indicato in fr. 30 000.– ciascuno il valore degli oggetti a suo tempo pignorati (tre volumi di \_\_\_\_\_, del 1801–1803, e una statua africana in legno con gioielli in ferro battuto raffigurante un uomo “\_\_\_\_\_”, del 1920) nell'ambito delle procedure n. \_\_\_\_\_ 8 e \_\_\_\_\_ 4 dell'Ufficio esecuzione e fallimenti di Mendrisio per l'incasso delle pigioni arretrate dal marzo del 2009 al gennaio del 2010 (doc. D e L), il Pretore ha relativizzato tale circostanza. Da un lato perché si trattava di indicazioni di parte, dall'altro perché i volumi non figurano più tra gli oggetti della ritenzione, i convenuti essendosi aggiudicati ai pubblici incanti per fr. 500.– nell'esecuzione n. 729 248 (inc. CA.2013.59, fascicolo “Incarti richiamati dall'UEF di Mendrisio”). Ne ha desunto così che, in mancanza di informazioni più particolareggiate dell'attore in merito agli oggetti della ritenzione e al loro valore, non si poteva ravvisare un abuso dei convenuti (sentenza impugnata, pag. 11 seg.). a) Per l'appellante la conclusione del primo giudice è smentita già dal fatto che il valore dei beni da lui indicato all'udienza di conciliazione in “una somma sicuramente superiore a fr. 30 000.–” (doc. BB) non è mai stato contestato ed eccede di quasi cinque volte il credito ammesso di fr. 6650.–. A prescindere dalla dubbia ricevibilità dell'argomento, addotto per la prima volta in appello, e dal fatto che – come si vedrà in appresso – l'istruttoria non ha confermato il valore da lui preteso, AP 1 continua però a non fornire informazioni più precise sui singoli beni colpiti dalla ritenzione e sul loro valore. Né egli mette in dubbio la rilevanza di tale aspetto per apprezzare un eventuale esercizio abusivo del diritto di ritenzione. L'appello manca così di consistenza. b) L'attore ribadisce invero che per i soli oggetti pignorati l'Ufficio esecuzione e fallimenti di Mendrisio ha indicato un valore di stima di almeno fr. 40 000.– complessivi, reputandoli così sufficienti per garantire i crediti in esecuzione, di fr. 17 490.– e fr. 20 361.65 (verbali di pignoramento del 10 dicembre 2010 e del 13 giugno 2012 nel fascicolo “Incarti richiamati dall'UEF di Mendrisio”). Egli perde di vista tuttavia che – come ha sottolineato il Pretore – i tre volumi sono stati venduti agli incanti e non si trovano più tra gli oggetti della ritenzione. Quanto alla statua africana, la quale dopo l'estinzione del debito nella procedura n. \_\_\_\_\_ 4 (doc. NN) non soggiace più a restrizioni di indole esecutiva, l'irrisorio ricavo realizzato dalla vendita dei volumi per rapporto alla stima, anch'essa di fr. 30 000.– (verbale di pignoramento del 10 dicembre 2010), dimostra se mai che la valutazione dell'Ufficio esecuzione e fallimenti era poco realistica. E il creditore deve poter esercitare il suo diritto di ritenzione in modo tale da essere coperto in ogni eventualità (Foëx in: Commentaire romand, op. cit., n. 52 ad art. 895 CC). Anche su questo aspetto la decisione del Pretore sfugge quindi alla critica. c) AP 1 si richiama infine ai verbali di sopralluogo con il perito comunale del 25 marzo e del 20 maggio 2010 (doc. 1 e 2 nell'inc. CA.2013.59), oltre che a un verbale del 18 novembre 2014

in cui il Pretore ha constatato in tutti i locali materiale di vario genere, prevalentemente libri e scatole da trasloco, ma anche mobili d'arredo come tappeti, quadri e scaffali pieni di dischi in vinile, per concludere che il ragguardevole valore artistico di tali beni eccede manifestamente la pretesa dei creditori di fr. 6650.-. Il suo asserto si fonda tuttavia su un'opinione personale che non è sorretta da riscontri oggettivi. Neppure la documentazione fotografica acclusa ai verbali di sopralluogo soccorre alla sua tesi. Essa conferma unicamente, a parte l'esistenza di qualche strumento musicale e di altri oggetti non meglio valutabili, per lo più una mole di libri accatastati e scatole da trasloco chiuse. In condizioni del genere non è possibile affermare che il valore degli oggetti colpiti da ritenzione ecceda considerevolmente quello del credito dei convenuti, né – di riflesso – che il diritto di ritenzione sia stato esercitato in modo manifestamente abusivo. d) L'appellante chiede di limitare il diritto di ritenzione dei locatori al deposito in Pretura di fr. 7315.- (il capitale di fr. 6650.- più fr. 665.- di interessi per due anni dal 14 ottobre 2013). Avanzata per la prima volta in appello senza che si riconduca a fatti né a mezzi di prova impossibili da sottoporre al Pretore pur con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze (art. 317 cpv. 2 CPC), la domanda è di dubbia ricevibilità. Comunque sia, essa è subordinata all'accertamento di un esercizio eccessivo del diritto di ritenzione. Tale ipotesi non verificandosi in concreto, la richiesta si rivela perciò senza oggetto. 8. Sostiene l'appellante di avere estinto il credito dei convenuti compensandolo con una sua pretesa risarcitoria di fr. 9500.- per la perdita di guadagno dovuta alla vendita agli incanti dei tre volumi pignorati, come pure con un credito di fr. 4000.- per il torto morale arrecatogli dall'esercizio illecito del diritto di ritenzione. Il Pretore ha respinto la prima pretesa, non scorrendo alcun pregiudizio economico nella differenza tra il prezzo di aggiudicazione (fr. 500.-) e l'asserito valore dei libri pignorati (fr. 10 000.-; sentenza impugnata, pag. 12). L'appellante obietta che l'Ufficio di esecuzione e fallimenti aveva accettato la stima di fr. 10 000.- e che tale valutazione è ora “maggiormente sostanziata” dai documenti prodotti in appello. Dell'irricevibilità dei nuovi documenti già si è detto (sopra, consid. 2). Per il resto l'attore non spiega in che consiste la responsabilità dei convenuti né adombra, per avventura, irregolarità della procedura di aggiudicazione. Quanto alla pretesa per torto morale, l'esercizio del diritto di ritenzione – come si è visto – non risulta illegittimo, sicché la richiesta cade nel vuoto. 9. Da ultimo l'appellante insorge contro l'indennità di fr. 2520.- che, senza particolare motivazione, il Pretore gli ha assegnato per ripetibili in esito alla riconvenzione e al grado di soccombenza dei convenuti (85%), facendo valere che il primo giudice si è dipartito da un valore (fr. 3000.-) manifestamente troppo basso rispetto al valore litigioso di fr. 74 789.20. Chiede così di applicare il valore medio (l'aliquota dell'11.5%) del regolamento del Consiglio di Stato sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (RL 3.1.1.7.1) e di aumentare l'indennità a fr. 8600.-. a) Per una causa ordinaria dal valore litigioso compreso tra fr. 50 000.- e fr. 100 000.- l'art. 11 cpv. 1 del citato regolamento prevede ripetibili varianti dall'8 al 15% del valore medesimo. Dandosi un valore litigioso di fr. 74 789.20 (art. 94 cpv. 2 CPC; sopra, lett. F), di conseguenza, l'ammontare minimo per ripetibili (piene) sarebbe di fr. 5983.- e quello massimo di fr. 11 218.-. Tra il minimo e il massimo l'indennità va poi fissata in base alle circostanze concrete, “secondo l'importanza della lite, le sue difficoltà, l'ampiezza del lavoro svolto e il tempo impiegato dall'avvocato, avuto riguardo allo svolgimento del patrocinio” (art. 11 cpv. 5). L'art. 13 cpv. 1 del regolamento dispone inoltre che “nel caso di manifesta sproporzione tra il valore litigioso o le prestazioni eseguite e l'onorario dovuto in base alla presente tariffa e nel caso in cui le particolarità del

caso o gli interessi delle parti in causa lo giustificano, l'autorità competente può derogare alle disposizioni precedenti". b) In concreto il patrocinatore di AP 1 ha risposto il 5 maggio 2014 alla riconvenzione dei convenuti con un memoriale di due pagine. Alla replica riconvenzionale egli ha reagito con una duplice riconvenzionale di cinque pagine, compresi il frontespizio e l'elenco delle prove. È seguito il dibattimento del 25 agosto 2015, durato 37 minuti e comune anche all'azione principale. Per quel che è delle prove assunte (sempre in comune con l'azione principale), è stato acquisito agli atti il fascicolo dell'Ufficio esecuzione e fallimenti e all'udienza del 30 settembre 2014, durata un'ora e 40 minuti, sono stati sentiti AO 1 e lo stesso AP 1. Inoltre è stato esperito un sopralluogo il 18 novembre 2014 (20 minuti). Infine il patrocinatore dell'attore si è riconfermato il 15 maggio 2015, in tre righe, nelle proprie domande e il 20 maggio successivo si è opposto, in una decina di righe, all'aumento della pretesa riconvenzionale dei convenuti in sede conclusiva. La riconvenzione non accusava complessità specifiche, né in fatto né in diritto, tant'è che la sentenza del Pretore (di complessive 14 pagine) si compendia al riguardo in poco più di una pagina. c) Nelle circostanze descritte l'indennità di fr. 8600.– rivendicata dall'appellante, pari alla retribuzione di circa 30 ore di lavoro alla tariffa di fr. 280.– l'una (art. 12 del regolamento) si dimostra esagerata per rapporto al tempo che sarebbe occorso a un avvocato solerte e speditivo per trattare concisamente una pratica analoga, ottenendo il medesimo risultato. Ma anche il minimo tariffale di fr. 5983.– (sopra, consid. a), pari alla remunerazione di oltre 21 ore di lavoro, apparirebbe eccessivo. Il Pretore si è dipartito – come per l'azione principale (dispositivo n. 1.1 della sentenza impugnata) – da una piena indennità di fr. 3600.–, che corrisponde alla retribuzione di quasi 13 ore di lavoro. Tale dispendio di tempo appare adeguato a quanto un avvocato solerte e diligente avrebbe profuso nella trattazione di una pratica analoga. Per il resto, l'appellante non discute il proprio grado di soccombenza nell'azione riconvenzionale (15%). Compensati i rispettivi crediti per ripetibili, a AP 1 spetta pertanto il 70% della piena indennità, e non l'85% come egli crede erroneamente (RtiD II-2016 pag. 638 consid. 3b con riferimenti). Le ripetibili ridotte di fr. 2520.– riconosciute dal Pretore si rivelano così, in definitiva, ragionevoli. Se ne conclude che, privo di fondamento, l'appello vede la sua sorte segnata. 10. Le spese del giudizio odierno seguono il precetto della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). AO 3, AO 2 e AO 1, che hanno presentato una risposta all'appello per il tramite di un patrocinatore, hanno diritto inoltre a un'adeguata indennità per ripetibili commisurata alla stringatezza delle osservazioni (due pagine scarse). 11. Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), spetterà a AP 1, nell'eventualità di un ricorso in materia civile, rendere verosimile che il valore litigioso raggiunge fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 2000.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alle controparti fr. 1500.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione: – avv.; – avv.. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Nord. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non

raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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