

## **TI\_GERICHTE 12.2009.206 vom 14. Januar 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-01-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2009.206](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2009.206)

FR: TI\_GERICHTE 12.2009.206 du 14 janvier 2010

IT: TI\_GERICHTE 12.2009.206 del 14 gennaio 2010

### **Regeste**

Precontratto di compravendita immobiliare - forma - nullità - locazione - disdetta per mora - mora - onere della prova

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 14.01.2010 12.2009.206

Precontratto di compravendita immobiliare - forma - nullità - locazione - disdetta per mora - mora - onere della prova

Incarto n. 12.2009.206 Lugano 14 gennaio 2010 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretario; Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire in materia di locazione e più precisamente sull'istanza di sfratto - inc. n. DI.2009.280 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 - promossa il 4 marzo 2009 da AO 1 AO 2 entrambi rappr. da RA 2 contro AP 1 AP 2 entrambi rappr. da RA 1 sull'istanza di contestazione della disdetta (contenente pure una domanda di accertamento della pigione e una domanda di risarcimento) introdotta il 20 febbraio 2008 ( recte : 2009) innanzi all'Ufficio di conciliazione di Agno - inc. n. 744 - da AP 1 ora rappr. da RA 1 contro AO 2 rappr. da RA 2 e sull'istanza di contestazione della disdetta (contenente pure una domanda di accertamento della pigione e una domanda di risarcimento) introdotta il 23 febbraio 2008 ( recte : 19 febbraio 2009) innanzi all'Ufficio di conciliazione di Agno - inc. n. 745 - da AP 2 rappr. da RA 1 contro AO 2 rappr. da RA 2 sulle quali il Pretore si è pronunciato, con sentenza 3 novembre 2009, con cui ha respinto le istanze di contestazione della disdetta ed accolto l'istanza di sfratto nella misura in cui era stata introdotta dal solo AO 2; ed ora sull'appello 16 novembre 2009 con cui e AP 2 chiedono: (i) in via principale di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza di contestazione della disdetta (e la relativa domanda di accertamento della pigione e di risarcimento) e di respingere l'istanza di sfratto; (ii) in via subordinata di annullare la decisione impugnata (tranne il dispositivo che respingeva l'istanza di sfratto di AO 1) e di retrocedere l'incarto al Pretore affinché, previa completazione dell'istruttoria, emetta una nuova decisione in merito alla domanda di annullamento della disdetta e decida in merito alla domanda di accertamento della pigione e di risarcimento, rispettivamente affinché rinvii gli atti all'Ufficio di conciliazione per decidere sulla domanda di accertamento della pigione e di risarcimento; in entrambi i casi, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre AO 2 con osservazioni 4 dicembre 2009 postula la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; richiamato il decreto 19 novembre 2009 con cui la presidente di questa Camera ha concesso all'appello l'effetto sospensivo richiesto; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con contratto 15 giugno 2005 (doc. A) AO 2 ha concesso in locazione a AP 1 la villa sita in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (part. n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ -

Sez. \_\_\_\_\_). Il contratto di locazione, valido dal 1° giugno 2005 e di durata indeterminata, prevedeva una pigione annuale di fr. 120'000.-, pagabili in rate mensili anticipate di fr. 10'000.-, e l'obbligo per il conduttore di pagare direttamente le spese accessorie. Sempre nel contratto, le parti si davano atto della loro intenzione di procedere alla compravendita del bene locato non appena il blocco del registro fondiario sarebbe stato tolto, aggiungendo poi che il prezzo di vendita era stato da loro fissato in fr. 3'600'000.- e che la metà delle pigioni pagate sarebbe stata considerata quale acconto da dedurre da detto prezzo di vendita. 2. Con scritto 7 novembre 2008, inviato separatamente al conduttore e alla moglie AP 2 (doc. B e C), il locatore, rilevando che dal mese di agosto 2008 erano stati versati solo fr. 3'600.-, li ha diffidati al pagamento di un importo di fr. 14'600.- oltre interessi (fr. 13'600.- per pigioni scadute e fr. 1'000.- per spese accessorie relative al consumo di acqua potabile) entro il termine di 30 giorni, con la comminatoria che, trascorso infruttuosamente quel termine, il contratto sarebbe stato disdetto ex art. 257d CO. Il 16 gennaio 2009, mediante modulo ufficiale, egli ha quindi notificato ai AP 1 AP 2 singolarmente la disdetta del contratto con effetto dal successivo 28 febbraio (doc. D e E). 3. Con due istanze datate 20 e 19 febbraio 2009 e AP 2 hanno separatamente convenuto AO 2 e la moglie AO 1 innanzi all'Ufficio di conciliazione, postulando da una parte l'annullamento della disdetta e chiedendo dall'altra di accertare che la pigione mensile ammontava in realtà a soli fr. 5'000.- e con ciò di condannare il locatore a restituire loro fr. 225'000.- più interessi. Essi hanno addotto di non essere stati in mora alla scadenza del termine assegnato, avendo corrisposto ben fr. 29'000.- dal mese di agosto ad inizio dicembre 2008, tanto più che, a seguito dell'affermazione della controparte, proferita negli ultimi mesi del 2008, di non voler più vendere la villa, la pigione dovuta doveva essere ridotta della metà, a fr. 5'000.- mensili, con conseguente restituzione o compensazione delle pigioni versate sino al febbraio 2009, pari a fr. 225'000.-. Con istanza 4 marzo 2009 AO 2 e AO 1, rilevando che la villa non era stata riconsegnata alla scadenza del 28 febbraio 2009, hanno chiesto lo sfratto dall'ente locato. In applicazione dell'art. 274g CO la decisione sulle istanze di contestazione della disdetta e di sfratto è stata devoluta al Pretore nella sua qualità di giudice dello sfratto. 4. Con la sentenza 3 novembre 2009, il Pretore, dopo aver rilevato la carente legittimazione attiva di AO 1 nella procedura di sfratto, ha respinto le istanze di contestazione della disdetta ed accolto l'istanza di sfratto nella misura in cui era stata introdotta dal solo AO 2. Per il giudice di prime cure, a prescindere dalla valenza nel merito della clausola avente per oggetto l'imputazione di metà delle pigioni nel prezzo di vendita in caso di cessione della villa, valenza che a suo giudizio non si poneva mente di sindacare, era pacifico che le parti avevano pattuito una pigione mensile di fr. 10'000.- e che non vi erano ragioni valide per dipartirsi da quell'importo, il destino della metà delle pigioni versate essendo, in tale contesto, inconferente. Nel prosieguo del suo esposto ha quindi provveduto ad esaminare se i conduttori erano effettivamente in mora alla scadenza del termine di 30 giorni assegnato il 7 novembre 2008. Fondandosi su un conteggio allestito dal fiduciario dei conduttori (doc. H) e partendo dal presupposto che alla data d'invio della diffida la pigione di luglio 2008 era stata pagata, egli ha dapprima appurato che i conduttori nel periodo 29 agosto - 29 ottobre 2008 avevano versato fr. 21'000.- per i mesi di agosto - ottobre 2008, con il che al momento della diffida essi erano in mora per fr. 9'000.-, somma cui andava aggiunta la pigione già scaduta di fr. 10'000.- relativa al mese di novembre 2008, per complessivi fr. 19'000.-. Considerato però anche solo l'importo di cui alla diffida di pagamento, di fr. 13'600.-, andava a suo dire rilevato che nel termine ivi assegnato la conduttrice aveva effettuato unicamente due versamenti per complessivi fr. 8'000.-, per il

che la mora appariva pacifica, anche perché i conduttori, pur avendo chiesto nel settembre 2008 tramite il loro precedente legale (doc. M inc. UC) la restituzione di quanto versato a titolo di acconto sul prezzo di vendita, non avevano però dichiarato nel termine di voler compensare le pigioni con l'asserito credito derivante dalla nota clausola contrattuale. Quanto infine alla richiesta di condanna al risarcimento formulata dai conduttori, la stessa non poteva essere vagliata in questa procedura. 5. Con appello 16 novembre 2009 AP 1 e AP 2 chiedono (i) in via principale di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza di contestazione della disdetta (e la relativa domanda di accertamento della pigione e di risarcimento) e di respingere l'istanza di sfratto; (ii) in via subordinata di annullare la decisione impugnata (tranne il dispositivo che respingeva l'istanza di sfratto di AO 1) e di retrocedere l'incanto al Pretore affinché, dopo il richiamo dell'incanto fiscale del locatore a torto rifiutato dal primo giudice, emetta una nuova decisione in merito alla domanda di annullamento della disdetta e decida in merito alla domanda di accertamento della pigione e di risarcimento, rispettivamente affinché rinvii gli atti all'Ufficio di conciliazione per decidere su queste due ultime domande. Essi ribadiscono anche in questa sede di non essere assolutamente stati in mora alla scadenza del termine assegnato. In primo luogo rilevano di aver pagato complessivamente fr. 29'000.- dal mese di agosto ad inizio dicembre 2008, a fronte di una richiesta di pagamento, per quel medesimo periodo, di fr. 13'600.- a cui andavano poi aggiunti i fr. 3'600.- che la controparte aveva ammesso di aver nel frattempo già ricevuto. In seguito contestano la fedefacenza del conteggio di cui al doc. H, che in realtà non teneva conto di altri acconti per fr. 20'000.-, allora definiti "da verificare", e ritengono dunque che occorreva con ciò decidere a sfavore del locatore, gravato dell'onere di provare la loro mora. Infine osservano che il giudice di prime cure non aveva tenuto conto del fatto che nel settembre 2008 essi, alla luce del rifiuto del locatore di vendere la villa, avevano dichiarato da una parte di non ritenere più giustificato il pagamento di fr. 5'000.- mensili, ciò che di fatto implicava una corrispondente riduzione della pigione da essi dovuta dall'ottobre 2008, questione questa che il Pretore o quanto meno l'Ufficio di conciliazione avrebbero dovuto accertare prima di esprimersi sulla loro eventuale mora, e dall'altra di farsi retrocedere quanto pagato sino ad allora a titolo di acconto sul prezzo di vendita, ciò che imponeva pure di decidere la domanda di risarcimento a loro favore, a sua volta ricevibile. 6. Delle osservazioni 4 dicembre 2009 con cui AO 2 postula la reiezione del gravame si dirà, per quanto necessario, nei prossimi considerandi. 7. La clausola, contenuta nel contratto di locazione (doc. A), secondo cui le parti si davano atto della loro intenzione di procedere alla compravendita del bene locato ad un prezzo fr. 3'600'000.- non appena il blocco del registro fondiario fosse stato tolto, costituisce chiaramente un contratto preliminare di compravendita immobiliare, che, per la sua validità, avrebbe richiesto la forma pubblica notarile (art. 216 cpv. 2 CO), in concreto non ossequiata, dal che la sua nullità (Hess, Basler Kommentar, 3<sup>a</sup> ed., N. 10 ad art. 216 CO). Lo stesso discorso vale anche per la clausola accessoria, sempre contenuta nel contratto di locazione, in base alla quale in tal caso metà delle pigioni pagate sarebbe stata considerata quale acconto da dedurre da detto prezzo di vendita. Ne discende che tutte queste clausole devono essere considerate come non pattuite e che dalle stesse le parti non possono dedurre alcun diritto (II CCA 23 giugno 2009 inc. n. 12.2008.111). In tali circostanze, i conduttori non possono dunque prevalersi dell'eventuale violazione contrattuale commessa dal locatore - che nel settembre 2008 avrebbe dichiarato di non voler più vendere - e ciò allo scopo di sospendere il pagamento di parte della pigione contrattualmente prevista (pacificamente pari a fr. 10'000.-, cfr. il tenore del doc. A e l'ammissione degli stessi conduttori sia nelle loro istanze

innanzi all'Ufficio di conciliazione [ p. 2 ] sia in sede conclusionale [ p. 2 ] ), e meglio in ragione di fr. 5'000.- mensili, corrispondenti all'acconto per la compravendita. Non vi è dunque motivo di richiamare in questa sede l'incarto fiscale del locatore, prova rifiutata a suo tempo dal Pretore (art. 322 lett. b CPC), o addirittura di annullare la sentenza impugnata affinché il primo giudice, prima di emanare una nuova decisione, provveda al richiamo di quell'incarto: la prova in questione, mediante la quale i conduttori vorrebbero verificare se il locatore ha dichiarato al fisco l'intera pigione di fr. 10'000.- o solo metà, pari a fr. 5'000.-, è in effetti inutile stante la chiarezza in fatto e in diritto della situazione; oltretutto il fatto che il locatore abbia dichiarato l'uno o l'altro importo costituirebbe semmai solo un indizio.

8. Ciò premesso, si tratta di esaminare se nella fattispecie siano comunque date le condizioni per significare una disdetta per mora, rispettivamente, qualora le circostanze rilevanti fossero rimaste prive di prova, a sfavore di chi si debba in tal caso decidere.

8.1 Giusta l'art. 257d CO quando, dopo la consegna della cosa, il conduttore di un locale d'abitazione o commerciale sia in mora al pagamento del corrispettivo o delle spese accessorie scaduti, il locatore può fissargli per scritto un termine di almeno 30 giorni per il pagamento e avvertirlo che, scaduto infruttuosamente questo termine, il rapporto di locazione sarà disdetto (cpv. 1). Se il conduttore non paga entro il termine fissato, il locatore può recedere dal contratto con un preavviso di 30 giorni per la fine di un mese (cpv. 2). Il conduttore che non vuole vedersi rescisso il contratto sulla base dell'art. 257d CO è in definitiva confrontato con due alternative: da un lato versare - beninteso se già non l'ha fatto in precedenza (II CCA 29 marzo 2007 inc. n. 12.2007.20) - il corrispettivo insoluto, dall'altro provare che il mancato pagamento non costituisce una violazione contrattuale, in particolare perché la pigione è stata validamente compensata, poiché il conduttore giusta l'art. 259d CO era autorizzato a ridurre il corrispettivo, oppure poiché quest'ultimo è stato depositato presso l'Ufficio di conciliazione in applicazione dell'art. 259g CO ( Higi , Zürcher Kommentar, N. 13-16 ad art. 257d CO; SVIT, Schweizerisches Mietrecht, 2<sup>a</sup> ed., N. 17-23 ad art. 257d CO). Il termine assegnato dal locatore per il pagamento degli arretrati ha carattere perentorio e deve in ogni caso essere ossequiato: entro lo stesso il conduttore deve pertanto operare il relativo versamento ( Higi , op. cit., N. 12 ad art. 257d CO; SVIT, op. cit., N. 15 ad art. 257d CO), fare l'avviso di compensazione (DTF 119 II 248 con numerosi rif.; TF 28 settembre 2006 4C.212/2006), comunicare la riduzione della pigione ( Higi , op. cit., N. 15 ad art. 257d CO; Züst , Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, p. 177), oppure effettuare il deposito in applicazione dell'art. 259g CO (per tante: II CCA 13 settembre 2001 inc. n. 12.2001.111).

8.2 La validità della disdetta significata in virtù dell'art. 257d CO presuppone che il conduttore sia effettivamente in mora al pagamento del corrispettivo o delle spese accessorie al momento in cui gli è stata notificata la diffida (TF 19 novembre 2004 4C.247/2004; DB 2005 N. 19). Alla luce del principio contenuto nell'art. 8 CC, secondo cui chi vuol dedurre il suo diritto da una circostanza di fatto da lui asserita deve fornirne la prova, è in definitiva al locatore che intende prevalersi di questa facoltà di risolvere anticipatamente il contratto che spetta provare le circostanze che la giustificerebbero e dunque che il conduttore si trovava a quel momento in mora. Come si vedrà, ciò non migliora però in alcun modo la posizione dei qui conduttori, le circostanze rilevanti per la norma essendo state nella fattispecie provate, e ciò nonostante sia vero che il conteggio di cui al doc. H, posto alla base dal giudizio dal Pretore, non sia fedefacente, già per il fatto che esso non teneva espressamente conto di altri acconti per fr. 20'000.- relativi all'anno 2005, in quel documento definiti "da verificare".

8.3 Per stabilire se i conduttori erano

effettivamente in mora al momento dell'inoltro della disdetta e alla scadenza del termine di 30 giorni assegnato a quel momento, occorre innanzitutto riprendere il tenore della diffida. A quel momento il locatore, e meglio il suo legale, aveva comunicato che " in base alle informazioni in mio possesso i versamenti completi di pigione sarebbero stati effettuati soltanto sino al mese di luglio 2008 ..... A partire dunque dal mese di agosto 2008, i miei mandanti hanno ricevuto soltanto fr. 1'600.- in data 29 agosto 2008, fr. 1'000.- in data 24 settembre 2008 e nel mese di ottobre ulteriori fr. 1'000.- per la Sig.ra AO 1. La Sig.ra AO 1 è dunque creditrice fino al corrente mese di novembre (già scaduto) di fr. 6'800.- oltre interessi al 5% dalla data media del 1° ottobre 2008. Per quanto concerne invece il Sig. AO 2, egli deve invece ricevere il saldo del corrente mese di novembre in ragione di fr. 6'800.- oltre interessi al 5% decorrenti dal 5 novembre 2008. Pertanto, il saldo contrattuale scoperto ascende in valuta odierna a complessivamente a fr. 13'600.- oltre interessi al 5% come sopra esposto. Conseguentemente, per il sopraccitato importo ed i relativi interessi nonché per la tassa comunale dell'acqua potabile 2007 di fr. 1'000.-, occorre attribuire agli inquilini ... un ultimo termine di pagamento ai sensi dell'art. 257d CO di 30 giorni, ritenuto che in caso di ulteriore mora la parte locatrice dovrà disdire in via straordinaria il rapporto di locazione per la prima scadenza utile ... " (doc. B e C). In altre parole, i conduttori, che avevano pagato solo le pigioni fino al mese di luglio 2008 - ciò che non è mai stato contestato - e non quelle successive, se non in ragione di fr. 3'600.- a AO 1, erano stati diffidati a pagare altri fr. 6'800.- più interessi a quest'ultima per le pigioni fino a novembre 2008 e altrettanti a AO 2 relativi al saldo del mese di novembre 2008; a tali importi andavano poi aggiunti gli interessi e la somma di fr. 1'000.- per le spese accessorie. Ora, è senz'altro vero che i conduttori hanno pagato complessivamente fr. 29'000.- dal mese di agosto ad inizio dicembre 2008 (doc. F-L inc. UC), a fronte di una richiesta di pagamento, per quel medesimo periodo, di fr. 14'600.- oltre ai fr. 3'600.- che la controparte aveva ammesso di aver nel frattempo già ricevuto. È però altrettanto vero che con quei pagamenti (fr. 1'600.- versati il 29 agosto a AO 1 con la menzione "affitto settembre 2008" doc. F UC, fr. 1'000.- versati il 24 settembre a AO 1 con la menzione "affitto settembre 2008" doc. G UC, fr. 1'000.- versati il 29 ottobre a AO 1 con la menzione "affitto ottobre 2008" doc. H UC, fr. 6'000.- versati il 29 ottobre a AO 2 con la menzione "affitto ottobre 2008" doc. H UC, fr. 4'000.- versati il 29 agosto a AO 2 con la menzione "affitto agosto 2008" doc. I UC, fr. 7'400.- versati il 24 settembre a AO 2 con la menzione "affitto settembre 2008" doc. J UC, fr. 6'000.- versati il 1° dicembre a AO 2 senza alcuna menzione doc. K UC e fr. 2'000.- versati il 1° dicembre a AO 1 senza alcuna menzione doc. L UC) non sono state pagate le somme per le quali era stata inviata la diffida. A favore di AO 1 - giova qui ricordare che il Segretario assessore aveva a suo tempo ingiunto al conduttore di pagare direttamente a costei un importo mensile di fr. 2'600.- (doc. G), che nell'istanza di sfratto si afferma sarebbe poi stato aumentato a fr. 3'200.- (p. 2) - sono in tal modo stati pagati fr. 5'600.- a fronte dei fr. 10'400.- (fr. 3'600.- ammessi come già pagati e fr. 6'800.- oggetto della diffida) più interessi che le sarebbero spettati. A favore di AO 2 sono sì stati pagati fr. 23'400.-, senonché queste somme si riferiscono in gran parte alle pigioni dei mesi di agosto (fr. 4'000.-), settembre (fr. 7'400.-) e ottobre (fr. 6'000.-), mentre per quanto riguarda il mese di novembre sono tutt'al più stati pagati i fr. 6'000.- per i quali non vi era alcuna menzione nella ricevuta (doc. K UC): non risulta dunque che a lui siano stati pagati i fr. 6'800.- più interessi relativi a quest'ultimo mese, importo per il quale era stata data la diffida. E comunque i conduttori nemmeno hanno pagato i fr. 1'000.- relativi alle spese accessorie (saldo acqua potabile 2007) che, in base al contratto, erano tenuti a pagare "direttamente" a

chi aveva fatturato la relativa prestazione, ovvero in concreto all'ente pubblico. Essendo con ciò provata la mora dei conduttori, la disdetta è senz'altro legittima ed è a ragione che il Pretore, sia pure per altri motivi, ha respinto le istanze di contestazione della stessa e ha accolto l'istanza di sfratto di AO 2. 9. A prescindere dalla questione dell'eventuale riduzione della pigione, che questa Camera ha dovuto esaminare a titolo pregiudiziale nell'ambito del giudizio sulle istanze di contestazione della disdetta e di sfratto, sta di fatto che la stessa domanda di accertamento della pigione e quella volta al risarcimento di fr. 225'000.- non potevano essere giudicate dal Pretore e nemmeno possono esserlo in questa sede, sicché la richiesta in tal senso dei conduttori, ribadita con l'appello, è irricevibile. Come detto, il Pretore in prima sede e questa Camera in sede ricorsuale, in applicazione dell'art. 274g CO, erano rispettivamente sono in effetti autorizzati ad attrarre a sé, in quanto giudici dello sfratto, solo le istanze di contestazione della disdetta e non invece le altre domande che erano state formulate all'indirizzo dell'Ufficio di conciliazione, la cui competenza non è pregiudicata. Tale concetto, espresso solo in modo generico dal Pretore ma non concretizzato a suo tempo nei dispositivi della sentenza, merita di essere formalizzato. D'ufficio, questa Camera ritiene pertanto giustificato aggiungere nel dispositivo che le istanze 20 e 19 febbraio 2009 (n. 744 e 745) vanno ritornate all'Ufficio di conciliazione, per esame delle domande di accertamento della pigione e di risarcimento ivi contenute : non appare in effetti necessario e opportuno annullare la sentenza impugnata e rinviare l'incarto al Pretore affinché provveda ad emettere un nuovo giudizio con una tale precisazione e d'altro canto i conduttori non hanno chiesto, nemmeno in via subordinata, di riformare il querelato giudizio in tal senso. 10. Ne discende la reiezione del gravame, nella misura in cui è ricevibile, con la precisazione di cui si è detto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili della procedura d'appello seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per la procedura di sfratto e di contestazione della disdetta esse vanno calcolate in questa sede sulla base di un valore computabile massimo di fr. 120'000.-, pari a dodici mesi di locazione (art. 414 cpv. 3 CPC). Lo stesso vale per la domanda di accertamento della pigione (art. 414 cpv. 3 CPC). Quanto alla domanda di risarcimento, il suo valore ammonta a fr. 225'000.-. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 16 novembre 2009 di AP 1 e AP 2 è respinto. § Le istanze 20 e 23 (recte: 19) febbraio 2008 (recte: 2009) (n. 744 e 745) sono ritornate all'Ufficio di conciliazione di Agno, per esame delle domande di accertamento della pigione e di risarcimento ivi contenute. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'950.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 2'000.- da anticiparsi dagli appellanti in solido, restano a loro carico con l'obbligo di rifondere all'appellato, sempre in solido, fr. 4'000.- per ripetibili. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 e all'Ufficio di conciliazione di Agno (al quale verranno ritornati, dopo la crescita in giudicato della presente sentenza, gli incarti n. 744 e 745) Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario 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 il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi; per valori inferiori il ricorso è ammissibile 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.