

## **TI\_GERICHTE 12.2013.210 vom 29. September 2014**

TI Tribunale d'appello, 2014-09-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2013.210](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2013.210)

FR: TI\_GERICHTE 12.2013.210 du 29 septembre 2014

IT: TI\_GERICHTE 12.2013.210 del 29 settembre 2014

### **Regeste**

Locazione: ripristino dell'ente locato nello stato anteriore; risarcimento del danno

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 29.09.2014 12.2013.210

Locazione: ripristino dell'ente locato nello stato anteriore; risarcimento del danno

Incarto n. 12.2013.210 Lugano 29 settembre 2014 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliera: Ceschi Corecco sedente per statuire nella causa - inc. n. DI.2006.1372 della Pretura \_\_\_\_\_ - promossa con istanza 27 ottobre 2006 da AO 1 AO 2 AO 3 tutti rappr. dall' RA 2 contro AP 1 rappr. dall' RA 1 con cui gli istanti hanno chiesto la condanna del convenuto al pagamento di fr. 106'099.05, oltre interessi al 5% dal 24 aprile 2006 a titolo di risarcimento del danno (fr. 89'315.05 relativi alle spese di ripristino allo stato quo ante dell'ente locato, fr. 4'196.- per la pigione del mese di agosto 2005 e fr. 12'588.- relativi alle pigioni per il periodo settembre - novembre 2005 in cui sono stati eseguiti i lavori di ripristino), importo aumentato con le conclusioni a fr. 121'604.80; domanda avversata dal convenuto che ha postulato la reiezione integrale dell'istanza e che il Pretore, con sentenza 12 novembre 2013, ha parzialmente accolto condannando il convenuto al versamento dell'importo di fr. 21'938.20, oltre interessi al 5% dal 19 luglio 2006, caricando la tassa di giustizia e le spese per 1/5 al convenuto e per 4/5 agli istanti in solido, con l'obbligo per questi ultimi di rifondere al convenuto fr. 2'500.- a titolo di ripetibili parziali; appellante il convenuto con atto di appello 13 dicembre 2013 con cui chiede la riforma del giudizio impugnato, nel senso di accogliere parzialmente l'istanza limitatamente a fr. 12'439.60, con protesta di spese e ripetibili di primo e secondo grado; mentre con risposta 14 febbraio 2014 gli istanti postulano la reiezione del gravame e con il medesimo allegato propongono un appello incidentale con il quale postulano la riforma della decisione impugnata, nel senso di accogliere parzialmente l'istanza e di condannare il convenuto al pagamento di fr. 36'663.50 con conseguente modifica del dispositivo sugli oneri processuali di prima sede e protestando spese e ripetibili di appello; con risposta 3 aprile 2014 il convenuto chiede la reiezione integrale dell'appello incidentale, pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. AP 1 ha condotto in locazione a partire dal 1°ottobre 1983, in virtù di diversi contratti (doc. A, C, F), una superficie di 7-8 locali adibita a studio medico e ubicata in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, ora di proprietà di AO 2, e AO 3 e di cui AO 1 è usufruttuario (doc. A, estratto RFD part. n. \_\_\_\_\_ inc. richiamato n. 210/4 UC di \_\_\_\_\_). Il 4 giugno 1999 le parti hanno concluso un nuovo (e ultimo) contratto di locazione, datato 18 marzo 1999 e valevole retroattivamente a partire dal 1°gennaio 1999, di durata indeterminata e disdicibile con un preavviso di sei mesi, la

prima volta per il 30 marzo 2004. Il punto 6 del contratto prevedeva il diritto per il locatore di modificare l'ente locato " come al progetto 12.09.1983 piano N. 3 dell'arch. Q\_\_\_\_\_ ", con l'obbligo di ripristino dei locali allo stato quo ante a spese del locatore al momento della cessazione della locazione. Le parti avevano inoltre pattuito che se alla scadenza quinquennale il contratto fosse stato rinnovato per ulteriori cinque anni, l'obbligo di ripristino sarebbe decaduto (doc. F). B. Con modulo ufficiale 20 settembre 2004 la locatrice ha notificato al conduttore la disdetta del rapporto di locazione con effetto a decorrere dal 30 marzo 2005. Con decisione 26 gennaio 2005 il competente Ufficio di conciliazione ha accertato la validità della disdetta e accordato al conduttore una prima protrazione della locazione fino al 30 marzo 2006, con facoltà di recedere anticipatamente con il preavviso di un mese per la fine di un mese (doc. G, inc. richiamato n. 210/04 dell'UC \_\_\_\_\_). Con scritto 30 giugno 2005 AP 1 ha notificato la disdetta del contratto per il 31 luglio 2005 (doc. H). Il 25 luglio 2005 il perito comunale degli immobili ha esperito un sopralluogo in presenza delle parti volto alla verifica dello stato dei locali a fine conduzione (doc. I). Con scritto 26 luglio 2005 i locatori hanno ribadito al conduttore l'obbligo di ripristino dei locali nello stato anteriore, da eseguire entro il termine di scadenza del contratto (doc. J). Il conduttore, con scritto 27 luglio 2005, ha contestato l'obbligo di ripristino nella misura pretesa dai locatori (doc. K). C. Permanendo le divergenze tra le parti anche dopo lo scambio di corrispondenza tra loro intercorso (doc. M, N, Q, R e S) ed essendo fallito il tentativo di conciliazione del 28 settembre 2006 (inc. richiamato n. 178/2006 dell'UC di L\_\_\_\_\_), AO 1, AO 2 e AO 3, con istanza 27 ottobre 2006, hanno chiesto la condanna di AP 1 al pagamento dell'importo complessivo di fr. 106'099.05, oltre interessi, relativi alle spese dei lavori di ripristino allo stato quo ante della superficie locata (per un importo complessivo di fr. 89'315.05), alla pigione per il mese di agosto 2005 (fr. 4'196.-) e a quella per il periodo in cui sono stati eseguiti i lavori (settembre 2005 – novembre 2005, pari a fr. 12'588.-). In occasione dell'udienza di discussione 18 gennaio 2007 il convenuto si è integralmente opposto all'istanza. Con la replica e la duplica, come pure in sede di dibattimento finale, le parti hanno confermato le loro contrapposte tesi e domande di causa, gli istanti aumentando l'importo richiesto a fr. 121'604.80. Delle argomentazioni delle parti si dirà, per quanto qui di rilievo, nei considerandi successivi. D. Con decisione 12 novembre 2013 la Pretora ha parzialmente accolto l'istanza e condannato AP 1 al pagamento in favore di AO 1, AO 2 e AO 3 in solido della somma complessiva di fr. 21'938.20, oltre interessi al 5% dal 19 luglio 2006. La tassa di giustizia e le spese sono state poste a carico degli istanti in solido in ragione di 4/5, obbligati pure a rifondere al convenuto fr. 2'500.- a titolo di ripetibili parziali. In estrema sintesi la Pretora ha rilevato che le parti, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione e in applicazione del principio di affidamento, avevano pattuito il ripristino dei locali nello stato quo ante a carico del conduttore e che i locatori avevano fatto valere tempestivamente il loro diritto di richiedere il ripristino degli stessi ed ha pertanto concluso per l'esistenza dell'obbligo di ripristino a carico del conduttore. Ella, dopo avere verificato le singole posizioni fatte valere dagli istanti, ha accolto parzialmente l'istanza per l'importo complessivo di fr. 21'938.20 (fr. 13'546.20 per i lavori di ripristino e fr. 8'392.- per le pigioni dei mesi di agosto e settembre 2005) e, sulla base di un valore di causa di fr. 121'604.80, ha posto la tassa di giustizia e le spese a carico degli istanti in solido nella misura di 4/5, con l'obbligo per questi ultimi di rifondere al convenuto ripetibili parziali. E. Con appello 13 dicembre 2013 il convenuto chiede la riforma del giudizio impugnato nel senso di accogliere parzialmente l'istanza limitatamente a fr. 12'439.60, con protesta di

tasse, spese e ripetibili di entrambi i gradi di giudizio. Con risposta 14 febbraio 2014 gli istanti postulano la reiezione del gravame avversario e con appello incidentale di medesima data chiedono a loro volta la riforma del querelato giudizio, nel senso di accogliere parzialmente l'istanza per un importo di fr. 36'663.50 e di modificare conseguentemente anche il dispositivo sulle spese processuali, il tutto con protesta di spese e ripetibili di appello. Con risposta 3 aprile 2014 il convenuto chiede la reiezione integrale dell'appello incidentale. Delle argomentazioni delle parti si dirà, se e per quanto necessario, nei considerandi successivi. e considerato in diritto:

1. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC; RS 272). Ritenuto che la procedura innanzi al Pretore è stata avviata prima di quella data, la stessa, fino alla sua conclusione, resta disciplinata dal diritto cantonale previgente (art. 404 cpv. 1 CPC) e meglio dal codice di procedura civile ticinese (CPC/TI; RL 3.3.2.1). Non così invece la procedura ricorsuale in rassegna, che, avendo preso avvio a seguito di una decisione pretorile comunicata dopo quella data, è retta dalle nuove disposizioni federali (art. 405 cpv. 1 CPC). Nelle controversie patrimoniali con valore di almeno fr. 10'000.-, la decisione è impugnabile mediante appello (art. 308 cpv. 2 CPC) entro il termine di 30 giorni. Il medesimo termine vale per l'inoltro della risposta (art. 311 CPC). Nella fattispecie la decisione impugnata è stata notificata il 13 novembre 2013 e ricevuta il giorno successivo. Il gravame del 14 dicembre 2013 è tempestivo, così come lo sono la risposta e l'appello incidentale del 14 febbraio 2014, essendo stati inoltrati nel termine di 30 giorni impartito da questa Camera il 14 gennaio 2014. Ciò posto, nulla osta alla trattazione del gravame.

2. Preliminarmente si osserva che a questo stadio della lite non vi è più contestazione alcuna sulla questione dell'obbligo di ripristino dei locali nello stato anteriore a carico del conduttore (art. 260a cpv. 1 e 2 CO). Litigioso rimane l'estensione di tale obbligo in relazione alle pretese di risarcimento fatte valere dagli istanti. I. Sull'appello 13 dicembre 2013 del conduttore 3. L'appellante, nel suo appello 13 dicembre 2013, contesta l'estensione del suo obbligo di ripristino unicamente in relazione alla sostituzione del parquet (appello, ad 8, pag. 4). Egli rimprovera alla Pretora un errato accertamento dei fatti e una violazione del diritto per non avere tenuto conto del fatto che il parquet aveva superato la propria durata di vita e non aveva più alcun valore al momento della cessazione del rapporto di locazione. La prima giudice non avrebbe tenuto conto del fatto, emerso dall'istruttoria, che il parquet sostituito risaliva agli anni 1920-1930: la sua durata di vita era pertanto ben superiore ai 40 anni (equivalente alla durata di vita indicata nella tabella sulla durata di vita allestita congiuntamente dall'Associazione svizzera inquilini e dall'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari per un parquet con le stesse caratteristiche di quello in questione) e al momento della cessazione del rapporto di locazione lo stesso non presentava più alcun valore residuo. Le modalità di calcolo applicate dal primo giudice, che ha dedotto dall'importo sostenuto dagli istanti per la sostituzione del parquet la somma corrispondente all'usura normale dovuta ai 22 anni di locazione, sarebbero pertanto errate. La pretesa concernente la sostituzione del parquet, riconosciuta dalla Pretora per un importo pari a fr. 9'498.60, dovrebbe di conseguenza venire integralmente respinta.

3.1 L'obbligo di ripristino dell'ente locato nello stato anteriore a carico del conduttore secondo l'art. 260a cpv. 2 CO è strettamente correlato all'obbligo del conduttore di restituire la cosa locata nello stato risultante da un uso conforme al contratto ai sensi dell' art. 267 CO (decisione del TF 4A\_73/2013 del 16 luglio 2013 consid. 6.2.2; Higi, Zürcher Kommentar, n. 35 ad art. 260a CO; Svit – Kommentar, 3a. ed. 2008, n. 71 ad artt. 260-260a CO). Giusta l'art. 267 cpv. 1 CO il conduttore deve

restituire la cosa nello stato risultante da un uso conforme al contratto, in caso contrario egli risponde del danno cagionato. Va precisato che di regola il conduttore non è tenuto a risarcire gli interventi che rimettono a nuovo l'ente locato, ma soltanto quelli che permettono di ricostruire uno stato corrispondente a quello presente all'inizio della locazione, tenuto conto della normale usura dovuta ad un uso conforme al contratto (decisione del TF 4A\_73/2013 del 16 luglio 2013 consid. 6.2.2; Higi, op. cit., n. 35 ad art. 260a CO). Di conseguenza il conduttore è tenuto a risarcire solo i danni che eccedono la normale usura. Nel caso di una sostituzione totale, il conduttore non risponde del valore a nuovo dell'installazione danneggiata e sostituita ma solo del suo valore reale (Zustandswert), tenuto conto della durata di vita dell'installazione (decisione del TF 4A\_73/2013 del 16 luglio 2013 consid. 6.2.2 e riferimenti ivi contenuti; Higi, op. cit., n. 113 e segg. ad art. 267 CO). In particolare il locatore non potrà fare valere alcuna pretesa di risarcimento danni nei confronti del conduttore, quando l'installazione, considerata la sua vetustà, avrebbe dovuto ad ogni modo essere sostituita (decisione del TF 4C.261/2006 del 1° novembre 2006, consid. 3.1). Nella prassi l'usura dei locali e delle installazioni viene di regola valutata secondo la tabella sulla durata di vita allestita congiuntamente dall'Associazione svizzera inquilini e dall'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (consultabile al sito [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)). Considerato che la durata di vita elencata in tale tabella è unicamente indicativa, il valore reale deve essere valutato in base alle peculiarità del caso concreto: ciò è il caso quando l'installazione per le sue qualità o le sue caratteristiche particolari, malgrado la durata di vita stabilita dalla tabella menzionata sia stata superata, presenta ancora un valore residuo (Lachat/Zahradnik, Mietrecht für die Praxis, n. 31/5.4 pag. 678). Spetta al locatore l'onere di provare l'esistenza di un difetto eccedente l'usura normale della cosa, la situazione dell'ente locato all'inizio e al termine della locazione e il relativo danno (decisione del TF 4A\_469/2011 del 22 dicembre 2011; Lachat, op. cit., n. 5.7, pag. 811-812).

3.2 La Pretora, sulla base delle risultanze istruttorie, ha ritenuto che il parquet andasse sostituito completamente. Ella, in applicazione della tabella sulla durata di vita allestita congiuntamente dall'Associazione svizzera inquilini e dall'Associazione Svizzera dei Proprietari immobiliari, ha stabilito in 40 anni la durata di vita per il parquet oggetto della vertenza e ha dedotto dal costo effettivo sostenuto dai locatori per la sostituzione dello stesso (pari a fr. 21'108.-) l'usura normale corrispondente a 22 anni di locazione (pari a fr. 11'609.40), riconoscendo ai locatori l'importo di fr. 9'498.60. L'appellante ritiene che la prima giudice sia partita dall'errato presupposto che all'inizio della locazione il parquet fosse nuovo. A ragione. Dall'interrogatorio formale di uno dei locatori emerge che il parquet dell'appartamento locato dall'appellante è stato posato nel 1920-30 al momento della costruzione dello stabile e che durante la locazione non sono stati eseguiti lavori di manutenzione (interrogatorio formale AO 1, act. VII, ad 5.1, 5.2). Lo stesso emerge pure dalla lettera 20 gennaio 1999 di AO 1 a AP 1, nella quale viene descritto lo stato dei locali al momento della consegna in occasione della conclusione del contratto di locazione nel 1983, e dalla quale emerge che "i pavimenti dei locali erano in parquet massiccio anni 1910" (doc. E). Pure il perito ha confermato che i pavimenti delle camere erano "in parquet a listoni di legno massiccio, originale dell'epoca di costruzione della casa" (perizia 14 aprile 2010, quesito n. 1, pag. 5). Come rettamente accertato dalla Pretora e non contestato in questa sede, l'istruttoria non ha per contro permesso di accertare lo stato del parquet all'inizio della locazione. I locatori non hanno portato elementi atti a dimostrare che il parquet originale, malgrado la sua vetustà, avesse ancora un valore all'inizio, rispettivamente al momento della cessazione del rapporto di locazione. Essi si sono limitati

a sostenere, in maniera del tutto generica, che in altri appartamenti dello stabile era ancora presente il parquet originale posato al momento della costruzione dello stabile nel 1920/1930. Tale allegazione si esaurisce tuttavia in un mero asserto di parte, privo di qualsiasi portata probatoria, mancando agli atti qualsiasi prova in merito. Ma anche se così fosse, ciò non sarebbe comunque ancora sufficiente a dimostrare che il parquet, malgrado la durata di vita fosse superata, presentasse ancora un valore residuo all'inizio, rispettivamente al termine del rapporto locativo. Il perito, alla domanda circa un eventuale valore residuo del parquet, ha spiegato che la durata di vita di 40 anni indicata nella tabella rappresenta una "durata di vita presumibile basata su valori medi e che presuppone un utilizzo normale". Egli ha poi aggiunto che nel caso di specie non era possibile stabilire un eventuale valore residuo del pavimento oltre la durata di vita, poiché ciò "dipenderebbe dall'usura effettiva del pavimento alla scadenza del contratto e dalla reale possibilità di un suo ulteriore utilizzo. Tali fattori non sono verificabili sulla base della documentazione agli atti e dalle risultanze del sopralluogo" (perizia 14 aprile 2010, risposta al quesito n. 6, pag. 9). Anche la teste \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_, che ha lavorato per una trentina di anni nel medesimo stabile alle dipendenze di uno dei locatori, occupandosi in particolare della gestione delle pratiche locative inerenti gli appartamenti siti nello stesso, non ha potuto riferire nulla in merito (audizione testimoniale 3 dicembre 2007, act. VI). In queste circostanze si deve ritenere che i locatori, ai quali incombeva l'onere probatorio, non hanno portato elementi di prova utili a ritenere che il pavimento in parquet originale avesse ancora un valore residuo oltre la durata di vita. 4. Ne discende che l'appello deve essere accolto e la decisione della Pretora, su questo punto, deve essere riformata, nel senso di respingere la pretesa dei locatori in relazione alla sostituzione del pavimento in parquet. II. Sull'appello incidentale 14 febbraio 2014 dei locatori 5. Con appello incidentale 14 febbraio 2014 i locatori rimproverano alla Pretora un errato accertamento dei fatti in merito al riconoscimento delle spese di ripristino da loro sostenute. 5.1 Preliminarmente, a titolo di premessa, gli appellanti incidentali censurano in maniera del tutto generica la decisione della Pretora in merito alla quantificazione dei costi relativi al ripristino nello stato quo ante dell'appartamento locato (appello incidentale, pag. 8 e 9), limitandosi a ritenerla arbitraria, poiché in contrasto con gli importi cifrati dal perito. La censura, non adempiendo ai presupposti di motivazione dell'art. 311 cpv. 1 CPC, è inammissibile. 5.2 I locatori rimproverano alla Pretora un errato accertamento dei fatti per non avere preso "in considerazione gli interventi della ditta \_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_ e figlio (doc. V)", per i lavori di "demolizione di muratura e relativo sgombero, così come per la demolizione di tavolati e rimozione parete", cifrando la pretesa in fr. 6'333.30 (appello incidentale, pag. 9 e 10, ad. 1). La censura, proposta per la prima volta in questa sede e quindi irritualmente, è irricevibile, poiché non adempie i requisiti posti dall'art. 317 CPC per prevalersi di nuovi fatti e nuove prove in appello. La stessa è ad ogni modo pure infondata. Nella loro istanza 27 ottobre 2006 gli appellanti, a titolo di smontaggio, ricostruzione e riparazioni pareti, hanno fatto valere l'importo complessivo di fr. 2'364.-, producendo a sostegno della pretesa, la fattura della ditta \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ (plico doc. T, cfr. istanza 27 ottobre 2006, pag. 6 e 7). Dalle loro pretese essi hanno per contro espressamente escluso ulteriori spese relative ad altri lavori edili da essi eseguiti nell'appartamento, per un importo complessivo di fr. 66'485.55, tra le quali figura pure la fattura della ditta \_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_ e figlio (plico doc. V). Ne discende che la censura è in contrasto con le esigenze che le norme di procedura pongono a riguardo dell'onere di allegazione e specificazione e deve essere respinta (art. 78 CPC/TI). In tali circostanze mal si comprende il rimprovero mosso alla

Pretora, la quale, malgrado il perito avesse quantificato in un importo superiore il costo degli interventi necessari al ripristino in relazione allo smontaggio, ricostruzione e riparazione delle pareti, ha accolto la pretesa per un importo di fr. 2'364.-, così come richiesto dagli istanti. 5.3 Gli appellanti incidentali rimproverano alla Pretora un errato accertamento dei fatti anche in relazione al mancato riconoscimento delle pigioni per i mesi di ottobre e novembre 2005. La censura, del tutto generica, si limita a riproporre la tesi degli istanti, secondo cui i lavori di ripristino sarebbero durati fino a fine novembre 2005, richiamando a sostegno di tale allegazione le fatture prodotte (plico doc. T). La Pretora, in merito, ha spiegato che i lavori eseguiti nell'appartamento oggetto della vertenza andavano oltre al semplice ripristino (come dichiarato dai medesimi istanti e confermato dall'istruttoria). Ella ha poi considerato che nulla agli atti permetteva di stabilire la durata dei lavori eseguiti nell'ente locato, in particolare la durata degli interventi di ripristino che avrebbe dovuto effettuare il convenuto. Nemmeno è stato possibile evincere "da quando le superfici in questione siano state rilocate" (sentenza 12 novembre 2013, pag. 8). Gli appellanti incidentali non si confrontano con le esaustive argomentazioni della Pretora, limitandosi a contrapporre la propria tesi, rinviando in maniera del tutto generica "alle fatture prodotte (doc. T)" (appello incidentale, pag. 10). Ne discende che la censura è irricevibile, non adempiendo ai presupposti dell'art. 311 cpv. 1 CPC. Si rileva abbondanzialmente che la stessa è pure infondata. Contrariamente a quanto ritenuto dagli appellanti incidentali, le fatture prodotte sub. doc. T non contengono alcuna indicazione sul periodo di esecuzione dei lavori. Per quanto concerne la fattura della ditta \_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_ e Figlio (doc. V) già si è detto al considerando precedente (consid. 5.2) che i locatori stessi hanno escluso dalle loro pretese i lavori che andavano oltre il ripristino, tra cui figuravano pure quelli relativi alla fattura in questione. Ne discende che per i motivi suesposti l'appello incidentale va integralmente respinto. III. Sulle spese giudiziarie 6. In definitiva quindi l'appello principale 13 dicembre 2013 è integralmente accolto mentre l'appello incidentale 14 febbraio 2014 va respinto integralmente. L'esito del presente giudizio comporta una riforma degli oneri processuali di prima sede, che seguono la soccombenza. La tassa di giustizia e le spese di prima sede (non contestate nel loro ammontare) sono poste a carico di AO 1, AO 2 e AO 3 in solido in ragione di 9/10 mentre la rimanenza è a carico di AP 1. Gli istanti, in solido, rifonderanno fr. 2'800.- a titolo di ripetibili parziali al convenuto. Le spese processuali dell'appello principale e quelle dell'appello incidentale sono poste a carico degli istanti in solido risultati totalmente soccombenti, con l'obbligo di rifondere al conduttore congrue ripetibili. Le spese processuali e le ripetibili della procedura di appello sono stabilite in funzione delle domande, ovvero fr. 9'496.60 per l'appello principale e fr. 14'725.30 per quello incidentale. 7. Il valore litigioso giusta l'art. 51 cpv. 1 lett. a LTF è determinato da tutte le conclusioni ricevibili rimaste controverse davanti all'autorità cantonale (sentenza del Tribunale federale inc. 5A\_765/2008 del 29 giugno 2009, consid. 1.2.1 e rif.). Di conseguenza, qualora siano fatte valere domande in via principale e adesiva, i rispettivi valori vanno sommati, senza riguardo a quanto l'autorità cantonale ha aggiudicato, né al valore della pretesa della parte che agisce davanti al Tribunale federale (sentenza inc. 5A\_500/2009 del 19 novembre 2009, consid. 1). È fatto salvo il caso in cui con l'appello incidentale sia riproposta una domanda riconvenzionale; in questa ipotesi - non realizzata in concreto - trova applicazione l'art. 53 cpv. 1 LTF (sentenza del Tribunale federale inc. 4A\_629/2009 del 10 agosto 2010, consid. 1.2.1). Nella fattispecie il valore di causa determinate ai fini di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale è fissato in fr. 24'223.90. Per questi motivi, richiamati

per le spese gli art. 148 CPC/TI, 106 e 95 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide:

I. L'appello principale 13 dicembre 2013 di AP 1 è accolto . Di conseguenza la sentenza inc. DI.2006.1372 del 12 novembre 2013 è così riformata: 1. L'istanza 27 ottobre 2006 è parzialmente accolta . § Di conseguenza AP 1, Lugano, è condannato a versare a AO 1, AO 2 e AO 3, Morcote, in solido, la somma di CHF 12'439.60 oltre interessi al 5% dal 19 luglio 2006. 2. La tassa di giustizia di CHF 2'300.- e le spese di complessivi CHF 8'510 .- (comprese quelle peritali), già anticipate dalle parti, sono poste a carico degli istanti in solido nella misura di 9/10, mentre la restante quota di 1/9 è posta a carico del convenuto. Gli istanti, con il vincolo della solidarietà, rifonderanno di poi al convenuto la somma di CHF 2'800.- a titolo di ripetibili parziali.

3. (invariato) II. Le spese processuali dell'appello principale di fr. 1000.-, anticipate da AP 1, sono poste a carico di AO 1, AO 2 e AO 3 in solido, i quali rifonderanno al convenuto, con il medesimo vincolo, fr. 1'000.- a titolo di ripetibili. III. L'appello incidentale 14 febbraio 2014 di AO 1, AO 2 e AO 3 è respinto . IV. Le spese processuali dell'appello incidentale di fr. 1'500.-, già anticipate dagli istanti, restano a loro carico, con l'obbligo di rifondere in solido a AP 1 fr. 1'200.- a titolo di ripetibili. V. Notificazione: - o - . Comunicazione alla Pretura \_\_\_\_\_ . Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario è ammissibile il ricorso in materia civile al Tribunale federale 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 o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (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.