

Recevabilité de la demande reconventionnelle ; notion de « protection contre les congés » au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC

Art. 224 al. 1, 243 al. 2 let. c CPC

Selon l'art. 224 al. 1 CPC, le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale. **Si – comme en l'espèce – la demande principale est soumise à la procédure ordinaire et la demande reconventionnelle est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 CPC – c'est-à-dire sans égard à la valeur litigieuse pour des raisons de protection sociale –, la demande reconventionnelle est irrecevable** (consid. 4.3.1.3).

La notion de « protection contre les congés » de l'art. 243 al. 2 let. c CPC doit être interprétée largement ; elle vise tous les cas dans lesquels le tribunal doit se prononcer sur la fin du bail, que ce soit en raison d'un congé ordinaire ou extraordinaire, de l'expiration d'un contrat de bail de durée déterminée ou de l'exercice d'un droit d'option (consid. 4.3.1.4).

Composizione

Giudici federali Hohl, Presidente,
Kiss, Pontarolo, Giudice supplente,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

1. A. SA,
2. B.,
entrambi patrocinati dall'avv. Verena Ursula Fontana,
ricorrenti,

contro

C.,
patrocinato dall'avv. Andrea Ronchetti,
opponente.

Oggetto

espulsione,

ricorso contro la sentenza emanata il 3 dicembre 2021 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (12.2021.27).

Fatti:

A.

A.a. Fra B. e C. sono sorti, nel corso degli anni, dai violenti contrasti viste le vicendevoli recriminazioni e accuse a livello professionale e personale, da cui sono scaturite reciproche e contestate pretese di

natura economica a vario titolo, ingiurie e minacce (che hanno richiesto l'intervento della polizia a protezione di B.), nonché l'apertura di vari procedimenti penali.

A.b. Dinanzi al Ministero pubblico B. e C., entrambi patrocinati da un avvocato, hanno raggiunto un accordo, sottoscritto il 24 luglio / 28 settembre 2015, che conferiva a C. (all'epoca sessantatreenne) il diritto vitalizio di abitare in uno specificato appartamento di due locali e mezzo a Arbedo-Castione, di proprietà di A. SA, di cui B. è azionista e amministratore unico, dietro corresponsione di un franco al mese. L'accordo prevedeva pure l'annotazione a registro fondiario del rapporto di locazione e il pagamento rateale, in favore di C., di complessivi fr. 90'000.--. Al punto 3 imponeva alle parti di mantenere nei reciproci confronti un atteggiamento corretto e rispettoso, "astenedosi in particolare da ogni e qualsiasi iniziativa suscettibile di ledere la reputazione personale e/o professionale", ritenuto che "nel caso di comprovata violazione dell'obbligo di cui al punto 3 da parte di C., gli obblighi di cui ai punti 1 (versamento finanziario) e 2 (messa a disposizione dell'appartamento) vengono immediatamente e definitivamente a cadere". Per il resto, la convenzione tacitava ogni pretesa vantata da una parte nei confronti dell'altra.

B.

Raccolta la necessaria autorizzazione ad agire, il 25 aprile 2016 C. ha convenuto B. e A. SA davanti alla Pretura del distretto di Bellinzona, chiedendo di ordinare all'ufficiale del registro fondiario di iscrivere un diritto di abitazione vitalizio in suo favore sulla proprietà per piani di A. SA ad Arbedo-Castione. Con risposta 20 giugno 2016, i convenuti hanno proposto il rigetto integrale della petizione e, in via riconvenzionale, hanno domandato l'accertamento della nullità della predetta convenzione per presunta incapacità di discernimento di C., il suo annullamento per vizio di volontà (timore) e lesione (sproporzione), e la sua decadenza a causa della violazione del relativo punto 3 da parte di C. (che avrebbe reiterato comportamenti scorretti e contrari agli accordi, fra cui l'esternazione di ingiurie e minacce contro B. e i suoi familiari) e l'espulsione del medesimo dall'appartamento. Con sentenza del 16 dicembre 2020 il Pretore aggiunto ha respinto la petizione (dispositivo n. 1) e l'azione riconvenzionale (dispositivo n. 2), ponendo le rispettive spese processuali a carico della parte soccombente e compensando le ripetibili (dispositivo n. 3). Il Pretore aggiunto ha rilevato che l'accordo 24 luglio / 28 settembre 2015 aveva fatto sorgere un diritto di abitazione di natura obbligazionaria (contratto di locazione), non uno secondo l'art. 776 CC (per assenza del necessario atto pubblico, art. 776 cpv. 3, 746 cpv. 2 e 657 cpv. 1 CC), per cui l'attore non poteva pretendere l'iscrizione di una servitù, ma solo l'annotazione del contratto nel registro fondiario (che tuttavia non aveva validamente richiesto). Quanto all'azione riconvenzionale, il primo giudice ha dichiarato irricevibile la domanda di espulsione e ha accertato che l'accordo non poteva essere considerato nullo per presunta e non provata incapacità di discernimento di C. (art. 18 CC), e non era annullabile per timore (art. 29 CO) o sproporzione (art. 21 CO), né era decaduto.

C.

Con appello del 1° febbraio 2021 B. e A. SA hanno impugnato tale decisione, domandando la riforma dei dispositivi n. 2 e 3 della decisione di primo grado nel senso di accogliere l'azione riconvenzionale, accertando in via principale la nullità o l'annullamento del noto accordo per dolo, timore e lesione (sproporzione) oppure, in subordine, la sua decadenza, e di porre le spese giudiziarie della Pretura integralmente a carico della controparte. Essi hanno inoltre protestato spese e ripetibili di seconda sede. Il 19 aprile 2021 la controparte ha proposto il rigetto del gravame.

Statuendo il 3 dicembre 2021, la II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha riformato la decisione pretorile nel senso di dichiarare l'azione riconvenzionale inammissibile e ha accolto la domanda di gratuito patrocinio dell'appellato. La Corte cantonale ha rammentato che le controversie in materia di "protezione dalla disdetta" rientranti nel campo di applicazione della procedura semplificata (art. 243 cpv. 2 CPC) vanno interpretate in modo esteso e riguardano anche le procedure in cui il giudice deve pronunciarsi sulla fine del rapporto di locazione e sull'espulsione del conduttore. Il giudizio impugnato, avente quale oggetto proprio la domanda di espulsione del

conduttore, presupponeva l'esame del contratto di locazione tra le parti contenuto nell'accordo del 24 luglio / 28 settembre 2015. La questione della validità o dell'eventuale fine del contratto di locazione sottoposta dagli attori riconvenzionali al giudice ricadeva per sua natura (e indipendentemente dal valore litigioso) nel campo di applicazione della procedura semplificata e della massima inquisitoria sociale (art. 247 cpv. 2 lett. a CPC) : pertanto, l'azione riconvenzionale doveva essere dichiarata inammissibile.

D.

Con ricorso in materia civile del 31 gennaio 2022 B. e A. SA chiedono in via principale di riformare il giudizio impugnato nel senso di accogliere la loro azione riconvenzionale, o, in subordine, di accogliere la loro azione riconvenzionale di accertamento negativo e di constatare la nullità iniziale e per dolo, timore e lesione dell'accordo dell'11 giugno / 24 luglio / 28 settembre 2015 o, qualora non ne fosse ritenuta la nullità iniziale, la sua decadenza. I ricorrenti chiedono pure di riformare il giudizio sulle spese processuali e sulle spese ripetibili per ogni grado di giurisdizione e di respingere la domanda di gratuito patrocinio di C. del 19 aprile 2021. In via ancora più subordinata, essi propongono l'annullamento della sentenza impugnata e il rinvio degli atti al Tribunale di appello o al Pretore per nuovo giudizio, sempre contestando tutte le spese processuali e quelle ripetibili.

Non sono state chieste determinazioni.

Diritto:

1.

Il rimedio è presentato tempestivamente dalle parti soccombenti nella procedura cantonale (art. 100 cpv. 1 e 76 cpv. 1 lett. a LTF) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF), in una causa civile con valore litigioso superiore a fr. 30'000.-- (art. 72 cpv. 1 e 74 cpv. 1 lett. b LTF). Dinanzi al Tribunale federale è dunque di principio esperibile un ricorso in materia civile. I ricorrenti denominano il loro gravame "ricorso in materia civile e ricorso in materia costituzionale (...) e per ritardata e denegata giustizia", ma non presentano domande di giudizio distinte per ogni rimedio. Di seguito si vaglierà pertanto il rimedio solo quale ricorso in materia civile.

2.

2.1. Davanti al Tribunale federale i ricorrenti producono la prima pagina di un'istanza di conciliazione introdotta il 30 giugno 2016 dall'opponente contro di loro davanti alla Pretura del distretto di Bellinzona e la successiva citazione del 1° luglio 2016 del Pretore (doc. C), una memoria del 25 novembre 2016 da loro inviata alla medesima Pretura nell'ambito di una causa a procedura sommaria e di una a procedura semplificata in cui anche l'opponente è parte (doc. D) e copia del verbale di un'udienza indetta il 10 marzo 2017 in una procedura semplificata in cui è pure coinvolto l'opponente (doc. E). Essi richiamano quindi diversi carteggi relativi a cause a procedura sommaria e a procedura semplificata pendenti tra le parti davanti alla Pretura del distretto di Bellinzona e al Tribunale di appello. I ricorrenti sostengono che alla base del loro ricorso vi sarebbe un problema procedurale creato dalla sentenza impugnata e che pertanto potrebbero esibire dei documenti che "attestano dell'esistenza e della attuale pendenza dell'incarto SE.2016.84 ai sensi dell'art. 99 LTF" e che dimostrerebbero la confusione procedurale generata dalla decisione impugnata.

2.2. **Secondo l'art. 99 cpv. 1 LTF possono essere adottati nuovi fatti e nuovi mezzi di prova soltanto se ne dà motivo la decisione dell'autorità inferiore. L'esclusione di fatti e di mezzi di prova nuovi è la regola. Questa conosce un'eccezione se la decisione dell'autorità inferiore ha reso per la prima volta rilevanti questi fatti o mezzi di prova** (DTF 139 III 120 consid. 3.1.2). Può trattarsi di fatti o di mezzi di prova in relazione alla regolarità della procedura innanzi all'autorità inferiore (per esempio

concernenti una violazione del diritto di essere sentito) o che sono determinanti per stabilire l'ammissibilità del ricorso innanzi al Tribunale federale (ad esempio la data di notifica della decisione impugnata) o ancora che sono idonei a confutare un'argomentazione dell'autorità inferiore oggettivamente imprevedibile per le parti prima della ricezione della sentenza impugnata. Il ricorrente non può per contro allegare fatti o produrre mezzi di prova che ha ommesso di allegare o produrre innanzi all'autorità inferiore (DTF 136 III 123 consid. 4.4.3; sentenze 4A_434/2021 del 18 gennaio 2022 consid. 2.2; 5A_291/2013 / 5A_320/2013 del 27 gennaio 2014 consid. 2.2).

Ne segue che nella fattispecie non sono dati i presupposti per addurre nova, ragione per cui i mezzi di prova prodotti o richiesti sono irricevibili, rilevato tuttavia che lo scritto del 25 novembre 2016 (doc. D) e gli incarti richiamati, salvo quello n. SE.2016.84 della Pretura, sono già agli atti.

3.

3.1. Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, di regola considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso, fatti salvi i casi di errori giuridici manifesti (DTF 140 III 86 consid. 2). Giusta l'art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. Un ricorso non sufficientemente motivato è inammissibile (DTF 143 III 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Per soddisfare le esigenze di motivazione, il ricorrente deve confrontarsi con l'argomentazione della sentenza impugnata e spiegare in cosa consista la violazione del diritto. Egli non può limitarsi a ribadire le posizioni giuridiche assunte durante la procedura cantonale, ma deve criticare i considerandi del giudizio attaccato che ritiene lesivi del diritto (sentenza 4A_273/2012 del 30 ottobre 2012 consid. 2.1, non pubblicato in DTF 138 III 620).

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), che sono vincolanti. A questi appartengono sia le constatazioni concernenti le circostanze relative all'oggetto del litigio sia quelle riguardanti lo svolgimento della procedura innanzi all'autorità inferiore e in prima istanza, vale a dire gli accertamenti che attengono ai fatti procedurali (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1 con riferimenti). Il Tribunale federale può unicamente rettificare o completare l'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se esso è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (DTF 147 I 73 consid. 2.2; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii). Essa deve spiegare in maniera chiara e circostanziata in che modo queste condizioni sarebbero soddisfatte (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1, con rinvii). Se vuole completare la fattispecie deve dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti giuridicamente pertinenti e le prove adeguate (DTF 140 III 86 consid. 2). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni relative a una fattispecie che si scosta da quella accertata non possono essere prese in considerazione (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF).

3.2. Nella parte intitolata "Nel merito, In fatto e in diritto", da pagina 5 a 21 del gravame, i ricorrenti completano i fatti, dilungandosi in particolare sul litigio fra il ricorrente 2 e l'opponente e criticano le decisioni emanate dal Pretore, al quale rimproverano pure un diniego di giustizia per non aver deciso un'altra causa. Invano si cerca in tale coacervo di digressioni in fatto e in diritto un'ammissibile censura. **Infatti nella misura in cui criticano l'operato del Pretore, i ricorrenti paiono non avvedersi che oggetto del ricorso al Tribunale federale può unicamente essere la decisione emanata dall'ultima istanza cantonale (art. 75 cpv. 1 LTF), mentre con la descrizione a ruota libera della controversia ignorano i suddetti requisiti - di motivazione - che permettono al Tribunale federale di scostarsi dalla fattispecie accertata nella sentenza impugnata.**

4.

4.1. La Corte cantonale, rilevato che la corresponsione dell'importo di fr. 90'000.-- non è stata oggetto di particolari discussioni e che il contratto di locazione costituiva (in ragione del suo valore capitalizzato) la parte preponderante della convenzione e dell'azione proposta dai convenuti, si è interrogata sull'ammissibilità delle domande proposte in via riconvenzionale tendenti all'accertamento della nullità e della decadenza del noto accordo, con la conseguente espulsione dell'attore dall'appartamento. Richiamato l'art. 224 CPC, i giudici di appello hanno rilevato che le controversie in materia di "protezione dalla disdetta" rientranti nel campo di applicazione della procedura semplificata (art. 243 cpv. 2 lett. c CPC) vanno interpretate in modo esteso, e riguardano anche le procedure in cui il giudice deve pronunciarsi sulla fine del rapporto di locazione e sull'espulsione del conduttore, sia che ciò avvenga per disdetta ordinaria, straordinaria, scadenza di un contratto di durata determinata, inesistenza o nullità del contratto di locazione. Hanno ritenuto che il giudizio impugnato, avente quale oggetto l'espulsione del conduttore, presupponeva l'esame del contratto di locazione tra le parti contenuto nell'accordo del 24 luglio / 28 settembre 2015. La Corte cantonale ha osservato che gli attori riconvenzionali chiedevano in sostanza al primo giudice di esprimersi pure sulla validità o sull'eventuale fine del contratto di locazione. **Tale questione ricadeva però per sua natura (e indipendentemente dal valore litigioso) nel campo di applicazione della procedura semplificata e della massima inquisitoria sociale (art. 247 cpv. 2 lett. a CPC), onde l'inammissibilità dell'azione riconvenzionale inoltrata invece nella procedura ordinaria.**

4.2. I ricorrenti rimproverano ai giudici cantonali di non aver debitamente considerato i principi stabiliti dal Tribunale federale nella DTF 143 III 506. Riconoscono che il loro caso non sia analogo a quello trattato in quella decisione, poiché in concreto l'opponente ha chiesto in procedura ordinaria l'iscrizione di un diritto di abitazione nel registro fondiario ed essi hanno presentato un'azione riconvenzionale di accertamento negativo con contestuale domanda di espulsione dall'appartamento, il cui tema di fondo sarebbe stato l'accertamento rispettivamente della nullità e della decadenza della convenzione, che avrebbe comportato "l'inesistenza e/la decadenza di entrambe le pretese di cui al punto n. 1 e n. 2 dell'accordo". **Per i ricorrenti, nondimeno, la Corte cantonale avrebbe dovuto dichiarare irricevibile solo la domanda di espulsione, da trattare in procedura semplificata, e decidere l'azione di accertamento negativo sulla base di tutti i fatti, giacché la loro azione riconvenzionale andava amministrata in procedura ordinaria.** Nemmeno gioverebbe la DTF 142 III 690 invocata dalla Corte cantonale, poiché la domanda dell'opponente riguarderebbe l'iscrizione d'un diritto di abitazione vitalizio e non concernerebbe la "protezione della disdetta". Gli art. 224 cpv. 1 e 243 cpv. 1 CPC, poi, non sarebbero di ostacolo a una causa riconvenzionale di accertamento negativo, come stabilito dal Tribunale federale nella DTF 143 III 506 consid. 4.3.1-4.4, alla quale il Pretore aggiunto si sarebbe conformato nella causa SE.2016.84. Del resto, il principio della buona fede avrebbe richiesto che fosse quest'ultimo ad attirare l'attenzione delle parti sull'esistenza di un eventuale "problema procedurale" e non al Tribunale di appello di sanzionarle a posteriori.

I ricorrenti fanno pure valere che la convenzione non sarebbe un contratto di locazione e non stabilirebbe un diritto di abitazione obbligatorio. Scopo dichiarato della convenzione firmata davanti al Procuratore pubblico, soggiungono, sarebbe stato quello di concludere le procedure penali in corso e quell'accordo non sarebbe stato di natura civile, altrimenti si sarebbe perfezionato davanti a un'autorità incompetente. Gli atti illeciti dell'opponente, impuniti, e la convenzione avrebbero avuto effetti devastanti sulle posizioni civili dei ricorrenti; per questo l'eccezione di lesione per sproporzione da essi sollevata sarebbe fondata. I ricorrenti contestano altresì che l'impegno finanziario di fr. 90'000.- - al punto 1 dell'accordo non sarebbe stato oggetto di particolari discussioni.

4.3.

4.3.1.

4.3.1.1. Giusta l'art. 224 cpv. 1 CPC nella risposta il convenuto può proporre una domanda riconvenzionale se la pretesa addotta è giudicabile secondo la procedura applicabile all'azione principale.

4.3.1.2. Nella DTF 143 III 506 consid. 3.1-3.2, il Tribunale federale ha stabilito che in linea di principio non è possibile presentare in una procedura semplificata una domanda riconvenzionale che rientra nell'ambito di una procedura ordinaria a causa dell'importo litigioso superiore a fr. 30'000.-- (art. 243 cpv. 1 CPC). **Esso ha lasciato espressamente aperta la questione dell'ammissibilità del caso inverso, in cui un'azione riconvenzionale retta dalla procedura semplificata secondo l'art. 243 cpv. 1 CPC a causa d'un valore litigioso inferiore a fr. 30'000.--, viene proposta in una procedura ordinaria (DTF 143 III 506 consid. 3.2.4).**

4.3.1.3. **Con riferimento alla questione a sapere se in una procedura ordinaria possa essere presentata una domanda riconvenzionale retta dalla procedura semplificata secondo l'art. 243 cpv. 2 CPC in funzione dell'oggetto dell'azione riconvenzionale la dottrina afferma che l'azione riconvenzionale presentata in una procedura ordinaria è inammissibile, se alla stessa si applica la procedura semplificata in virtù di motivi di tutela sociale senza riguardo al valore litigioso, ostandovi l'art. 224 cpv. 1 CPC** (THOMAS Sutter-Somm/Benedikt Seiler, Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, n. 7 ad art. 224 CPC; LAURENT Killias, in: Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, vol. II, 2012, n. 26 ad art. 224 CPC; CHRISTOPH Leuenberger, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [a cura di], 3a ed. 2016, n. 14 ad art. 224 CPC).

4.3.1.4. **La procedura semplificata, valida per le controversie patrimoniali fino a un valore litigioso di fr. 30'000.-- (art. 243 cpv. 1 CPC), si applica pure, senza riguardo al valore litigioso, nelle controversie in materia di locazione e affitto di abitazioni e di locali commerciali come pure di affitto agricolo, se vertenti sul deposito di pigioni o fitti, sulla protezione da pigioni o fitti abusivi, sulla protezione dalla disdetta o sulla protrazione del rapporto di locazione o d'affitto (art. 243 cpv. 2 lett. c CPC).** Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale la nozione di "protezione della disdetta" deve essere intesa in senso ampio, in quanto la norma mira a tutelare l'inquilino, che deve beneficiare della procedura semplificata - meno formale e più rapida (cfr. art. 244 seg. CPC) - e di un maggiore coinvolgimento del giudice che applica la massima inquisitoria sociale, senza riguardo all'importo litigioso (art. 247 cpv. 2 lett. a CPC; DTF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2). Conformemente allo spirito di tale giurisprudenza, **una controversia rientra dunque nell'ambito della "protezione della disdetta" allorquando il giudice deve pronunciarsi sulla fine del contratto di locazione, sia essa dovuta a una disdetta ordinaria o straordinaria, all'inesistenza di un rapporto contrattuale o alla scadenza di un contratto di locazione di durata determinata.** Poco importa se il giudice sia stato investito dal conduttore con una domanda di inefficacia, invalidità, nullità o annullamento in via principale e/o subordinata, o con una domanda di protrazione del contratto di locazione, o se il giudice sia stato adito dal locatore con una domanda principale o riconvenzionale di sfratto o di accertamento della fine della locazione. Non è in particolare giustificato trattare la questione della fine di un contratto di locazione a tempo determinato in modo diverso dal punto di vista procedurale, in particolare per quanto riguarda l'applicazione della massima inquisitoria sociale, da quella della fine del contratto a seguito d'una disdetta (DTF 142 III 690 consid. 3.1; sentenze 4A_359/2017 del 16 maggio 2018 consid. 4.3 e 4A_340/2017 del 24 luglio 2017 consid. 2.2). Una richiesta di espulsione di un inquilino implica segnatamente che la locazione sia terminata (DTF 142 III 402 consid. 2.4).

4.3.2.

4.3.2.1. Nella fattispecie occorre innanzi tutto rilevare che l'eccezione a quanto disposto dall'art. 224 cpv. 1 CPC prevista dalla giurisprudenza nel caso di azioni parziali (DTF 147 III 172 consid. 2.1; 143 III 506 consid. 4.4) non entra in linea di conto, poiché - come pure riconosciuto nel ricorso - l'opponente

non aveva incoato una tale azione. **Per quanto riguarda poi l'asserita discussione della clausola riguardante l'obbligo di pagamento di fr. 90'000.-- (somma che del resto non era nemmeno stata chiesta dall'opponente), i ricorrenti non formulano un'ammissibile censura contro il contrario accertamento di fatto della sentenza impugnata (sopra consid. 3.1). Essi non possono nemmeno essere seguiti quando sostengono che l'accordo 24 luglio / 28 settembre 2015 non contenga un contratto di locazione, atteso che esso concedeva all'opponente la possibilità di usufruire di uno specificato appartamento dietro pagamento di un corrispettivo, invero simbolico (v. sulla definizione della locazione art. 253 CO). Il fatto che ciò sia stato stipulato innanzi all'autorità penale non ne modifica la qualifica giuridica.**

Con l'azione riconvenzionale i ricorrenti hanno chiesto al giudice di accertare la nullità dell'accordo (rispettivamente di annullarlo) o di subordinatamente dichiararlo decaduto e di conseguentemente condannare il convenuto "a lasciare l'appartamento". Il sussistere dell'accordo, di cui il rapporto di locazione rappresenta una parte preponderante, costituiva una questione pregiudiziale alla richiesta di sfratto, ragione per cui l'evasione delle domande formulate con l'azione riconvenzionale implicava una decisione del giudice sulla fine del "rapporto di locazione". In condizioni del genere la conclusione della Corte cantonale secondo cui con l'azione riconvenzionale il giudice era chiamato a statuire sulla validità o sull'eventuale fine del contratto di locazione, controversia che rientra in quelle concernenti la "protezione dalla disdetta", rette dalla procedura semplificata secondo l'art. 243 cpv. 2 lett. c CPC, resiste alla critica. Da quanto precede discende pure che il giudizio sull'azione riconvenzionale non poteva essere scisso in una parte concernente la domanda di accertamento negativo e un'altra attinente alla richiesta di espulsione, atteso che la decisione della prima era rilevante anche per la seconda.

4.3.2.2. **I ricorrenti non possono derivare alcunché dal fatto che il primo giudice non avesse reso attente le parti della predetta particolarità procedurale e che la questione sia stata evidenziata solo in appello. Un'autorità cantonale di ultima istanza è tenuta a verificare d'ufficio anche in assenza di esplicite censure la competenza per materia dell'istanza inferiore (sentenza del Tribunale federale 4A_359/2017 del 16 maggio 2018 consid. 4.5, con rinvii). Ciò posto, invano lamentano una violazione del principio della buona fede.**

5.

Infine i ricorrenti chiedono di addossare interamente le spese processuali di primo e di secondo grado all'opponente. Fanno valere di non poter essere reputati soccombenti, poiché il giudice avrebbe dovuto rilevare in uno stadio molto più anticipato della causa l'inammissibilità dell'azione riconvenzionale. In subordine chiedono che gli oneri processuali siano accollati allo Stato del Canton Ticino, poiché causati dalla mancata ed errata applicazione d'ufficio del diritto processuale e materiale da parte del giudice di prime cure e da parte del Tribunale di appello. **In proposito il gravame è infruttuoso. Gli insorgenti, infatti, non adducono alcun argomento convincente, né si avvalgono di una base legale chiara per giustificare un riparto diverso degli oneri processuali nelle procedure cantonali, in cui essi sono risultati soccombenti e la loro azione riconvenzionale è stata respinta o è stata giudicata inammissibile (art. 106 cpv. 1 prima e seconda frase CPC; cfr. sentenza del Tribunale federale 4A_442/2021 dell'8 febbraio 2022 consid. 3.2, destinato a pubblicazione).** In simili condizioni, una responsabilità dello Stato del Cantone Ticino a causa di un'errata applicazione d'ufficio del "diritto processuale e materiale" ad opera delle autorità giudiziarie cantonali non entra in considerazione, a maggior ragione ove, come in concreto, la sentenza impugnata resiste alla critica. La richiesta dei ricorrenti, soccombenti in sede di appello, di addossare al Cantone le spese di quella procedura cade pertanto nel vuoto. Quanto agli oneri processuali della sentenza di primo grado, i ricorrenti non si avvedono che essi sono usciti sconfitti integralmente per quanto concerne l'azione riconvenzionale anche davanti al Pretore, di modo che il gravame si rivela manifestamente infondato. Inammissibile, perché priva di motivazione, si rivela da ultimo la richiesta di respingere la domanda di assistenza giudiziaria formulata dall'opponente per la procedura di appello.

6.

Da quanto precede, segue che il ricorso, nella misura in cui si rivela ammissibile, si palesa infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza e sono poste a carico dei ricorrenti con vincolo di solidarietà (art. 66 cpv. 1 e 5 LTF). Non si assegnano ripetibili all'opponente, a cui non sono state chieste determinazioni e che non è quindi incorso in spese per la procedura innanzi al Tribunale federale.

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 5'000.-- sono poste a carico dei ricorrenti in solido.

3.

Non si assegnano ripetibili.

4.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 14 settembre 2022

In nome della I Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Hohl

Il Cancelliere: Piatti