

**Tribunal fédéral - 4A\_331/2016**  
**Ire Cour de droit civil**  
**Arrêt du 8 février 2017**

**Procédure**

Conciliation obligatoire  
sous l'ancien droit de  
procédure ; cumul de  
prétentions

**Art. 274a aCO**



Sous l'empire de la **procédure civile cantonale**, les **litiges de bail à loyer** devaient débiter par une **procédure de conciliation** ; en l'occurrence, les prétentions litigieuses ont été portées directement devant le juge du fond, en concours avec des prétentions fondées sur un contrat de mandat ; partant, elles sont irrecevables (c. 6).

Composizione

Giudici federali Kiss, Presidente,  
Klett, Hohl,  
Cancelliere Savoldelli.

Partecipanti al procedimento

A.,  
patrocinato dall'avv. dott. Elio Brunetti,  
ricorrente,

contro

1. B.SA,  
2. C.C.,  
entrambi patrocinati dagli avv. Mario Molo e Davide Cerutti,  
3. D.C.,  
opponenti.

Oggetto

contratto di mandato; contratto di locazione,

ricorso in materia civile contro la sentenza emanata  
il 22 aprile 2016 dalla seconda Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti:

A.

Con contratto del 26 aprile 1995, E. ha conferito ad B.SA, società di cui C.C. era presidente del consiglio d'amministrazione, il mandato di amministrazione dello stabile X. ad Y., di sua proprietà. Il 4 maggio 1995, ha poi sottoscritto un contratto con il quale concedeva in locazione a tempo indeterminato a C.C. (che lo ha firmato quale conduttore) e a D.C. (che lo ha firmato quale coniuge del conduttore) l'attico dell'immobile; a quel momento, le parti si sono accordate sul fatto che "gli investimenti che i signori C. eseguiranno alla loro entrata nell'appartamento non saranno risarciti dal locatore a fine contratto". Il 4 aprile 2004, le stesse parti hanno sottoscritto un nuovo contratto di locazione, secondo le medesime modalità del precedente ma di durata decennale, in cui veniva pattuito che "gli investimenti che i signori C. hanno eseguito nell'appartamento non saranno risarciti dal locatore alla fine del contratto".

Il 28 ottobre 2005, E. ha disdetto con effetto immediato il contratto di amministrazione dell'immobile. Dopo trattative tra il suo legale e quello di B.SA nonché dei coniugi C., il 14 febbraio 2006 sono stati sottoscritti due ulteriori accordi: con il primo, E., C.C. e D.C. hanno regolato i rapporti derivanti dal contratto di locazione, ponendo fine allo stesso con effetto al 30 aprile 2006; con il secondo (indicato nel seguito anche come doc. I), E. e B.SA hanno messo "fine definitivamente ai loro rapporti nell'ambito dell'amministrazione dello stabile" e hanno dichiarato "di non vantare alcuna pretesa, l'una verso l'altra, di qualsiasi natura, dipendente dall'amministrazione dello stabile in questione eseguita dalla B.SA" e ciò a valere, "per... E., sia verso la società B.SA sia verso i suoi organi". Nel contempo, E. ha confermato "di aver ricevuto tutta la documentazione dello stabile per l'anno 2005...", di aver ricevuto in data odierna tutta la documentazione dello stabile relativa agli anni precedenti (dal 1995 al 2004) " e ha dichiarato "di accettare i conti dello stabile per l'anno 2005... come pure per gli anni precedenti (dal 1995 al 2004) e di accettare quindi l'operato della B.SA per l'intero periodo di amministrazione dello stabile dal 1995 al 2005, senza riserva alcuna", dando così "completo scarico alla B.SA". Il 18 settembre 2006, E. ha poi però comunicato a B.SA di non ritenersi vincolata all'accordo doc. I, per dolo rispettivamente per errore essenziale.

B.

Con petizione del 2 febbraio 2007 A., cessionario delle pretese della sorella E., ha convenuto in giudizio B.SA, C.C. e D.C., chiedendo la loro condanna in solido al pagamento di fr. 141'402.70, somma poi aumentata a fr. 145'468.72, oltre interessi di mora a decorrere dalla data dei singoli pagamenti conformemente ai documenti agli atti. In sostanza, egli ha domandato la rifusione dei costi per la ristrutturazione dell'attico illecitamente addebitati sui conti della sorella (fr. 118'887.55), il risarcimento di interessi e spese relative al mutuo di fr. 100'000.-- che quest'ultima aveva dovuto contrarre per sopperire alla mancanza di liquidità così risultata (fr. 16'051.92) e il rimborso delle spese legali preprocessuali assunte (fr. 10'529.25). I convenuti si sono integralmente opposti alla petizione.

Con sentenza del 31 dicembre 2014, il Pretore ha respinto la petizione. A. si è allora rivolto alla seconda Camera civile del Tribunale d'appello ticinese la quale, con giudizio del 22 aprile 2016, ha respinto il suo appello nella misura in cui lo ha considerato ricevibile. Al pari dell'istanza precedente, essa ha infatti negato una violazione del diritto di essere sentito di quest'ultimo per non aver ricevuto copia dello scritto che D.C. aveva indirizzato il 23 novembre 2007 al Pretore e concluso che l'accordo transattivo, che conteneva una dichiarazione di scarico a favore di B.SA e dei suoi organi, non era stato annullato né per dolo né per errore essenziale. Nella misura in cui veniva rimproverata ai coniugi C. anche una violazione del contratto di locazione, ha per contro ritenuto che la causa doveva essere dichiarata irricevibile, siccome non era stata sottoposta al preventivo esame dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione.

C.

Con ricorso in materia civile del 24 maggio 2016 A. ripresenta in via principale le domande formulate in prima istanza. In via subordinata, chiede invece che i dispositivi I p.to 1 e II della sentenza impugnata siano annullati e l'incarto rinviato all'istanza precedente per nuova decisione.

Con risposte del 17 giugno 2016 e del 13 luglio 2016, gli oppositori domandano che, nella misura in cui risulti ammissibile, il ricorso sia respinto.

Diritto:

1.

L'impugnativa è stata presentata dalla parte soccombente nella sede cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF), è tempestiva (art. 100 cpv. 1 LTF) ed è volta contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) che raggiunge il valore litigioso richiesto (art. 74 cpv. 1 LTF). Sotto questi profili, essa è perciò

ammissibile.

## 2.

2.1. Con il ricorso in materia civile può essere fatta valere la violazione del diritto federale (art. 95 lett. a LTF), che include anche i diritti costituzionali dei cittadini (DTF 133 III 446 consid. 3.1 pag. 447). Salvo che per i casi citati dall'art. 95 LTF, non può invece essere censurata la violazione del diritto cantonale. È però sempre possibile fare valere che l'errata applicazione del diritto cantonale da parte dell'autorità precedente comporti una violazione del diritto federale, segnatamente del divieto d'arbitrio (art. 9 Cost.; DTF 133 III 462 consid. 2.3 pag. 466).

2.2. 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, il cui mancato rispetto conduce all'inammissibilità del gravame (art. 108 cpv. 1 lett. b LTF), esso considera di regola solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso (DTF 140 III 86 consid. 2; 134 III 102 consid. 1.1).

Le esigenze di motivazione sono più severe quando è fatta valere la violazione di diritti fondamentali. Il Tribunale federale esamina la violazione di questi diritti soltanto se il ricorrente ha sollevato e motivato in maniera puntuale tale censura (art. 106 cpv. 2 LTF). Ciò significa che il ricorrente, pena l'inammissibilità del gravame, deve spiegare in modo chiaro e dettagliato, alla luce dei considerandi della sentenza impugnata in che modo sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (DTF 136 I 65 consid. 1.3.1; 135 III 232 consid. 1.2, con rinvii). Critiche appellatorie non sono ammesse (DTF 137 V 57 consid. 1.3; 136 II 396 consid. 3.1; 133 III 589 consid. 2).

2.3. In linea di massima il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). 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 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF).

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).

## 3.

Rilevato che anche la Corte cantonale ha escluso che egli potesse far valere una violazione del diritto di essere sentito per non aver ricevuto copia dello scritto 23 novembre 2007, fatto pervenire al Pretore da D.C. e dal primo estromesso dagli atti poiché da lui considerato irritato, il ricorrente ripropone la medesima censura in questa sede, lamentando nel contempo una violazione del divieto d'arbitrio. A torto, tuttavia.

3.1. Dal giudizio impugnato risulta innanzitutto accertato che il Pretore ha giudicato irritato ed estromesso lo scritto in questione dopo che - rivoltosi a D.C., che glielo aveva inviato personalmente

- si è sentito in sostanza rispondere che esso andava inteso quale informazione spontanea al Giudice, che da questo invio non poteva essere desunta nessuna revoca del mandato all'avvocato che la patrocinava e che la duplica sarebbe stata inoltrata, come poi avvenuto, dal patrocinatore stesso.

3.2. Riguardo alle ragioni indicate dal Pretore a giustificazione della mancata presa in considerazione del documento in questione, che sono in definitiva di carattere procedurale, il ricorrente dice poco. In effetti, egli si limita a rilevare che nessuna norma tutelerebbe questo modo di agire e che, in luogo di essere considerato irritato, lo scritto inviato da D.C. "andava allegato agli atti senza riserve". Tale argomentazione, non dimostra tuttavia nemmeno lontanamente un'applicazione arbitraria o altrimenti lesiva della Costituzione federale del codice di procedura civile ticinese, che regolava la procedura innanzi al Pretore, e, per quanto ammissibile, va pertanto respinta. In mancanza di qualsiasi utile confronto con le norme di diritto cantonale che reggevano la procedura, anche l'affermazione secondo cui il modo di procedere del Pretore "ha inammissibilmente e arbitrariamente leso e complicato l'esercizio del diritto di essere sentito del ricorrente", che disattende di nuovo in modo chiaro l'art. 106 cpv. 2 LTF, non può inoltre assumere nessuna portata propria (sentenza 4A\_580/2008 del 17 marzo 2009 consid. 5).

3.3. Non confutata la prima argomentazione addotta dalla Corte cantonale nel suo giudizio, che tutela l'agire del Pretore nell'estromettere il documento dall'incarto dal punto di vista procedurale, non occorre d'altra parte soffermarsi sulle critiche relative a quella presentata ulteriormente, con cui viene fatto notare che il documento in questione, non richiamato dal ricorrente neppure all'udienza preliminare, faceva comunque - e pacificamente - parte dell'incarto, di modo che nulla gli avrebbe impedito di allegare e di richiedere a suo tempo ulteriori prove riferite al contenuto di quello scritto. Pure le critiche relative a questa seconda argomentazione sono ad ogni modo di carattere appellatorio e quindi inammissibili (art. 106 cpv. 2 LTF). In effetti, posto davanti a chiare constatazioni della Corte cantonale, così come all'indicazione secondo cui esse erano rimaste incontestate, il ricorrente non può limitarsi a dare per acquisito il contrario, facendo poi valere - sulla base della differente fattispecie da lui sostenuta - una violazione del suo diritto di essere sentito e del divieto d'arbitrio.

4.

4.1. Nel merito, preso atto del fatto che per giustificare l'invalidazione dell'accordo per errore essenziale rispettivamente per dolo l'insorgente sosteneva che al momento della sottoscrizione la sorella E. non era a conoscenza dei controversi addebiti sui suoi conti e che la documentazione consegnatale prima e in occasione della firma dell'accordo era incompleta o impossibile da esaminare, i Giudici cantonali escludono il dolo (art. 28 CO), rilevando:

in primo luogo, che già dalla premessa all'accordo si evince che B.SA aveva consegnato in precedenza a E. tutta la documentazione contabile relativa all'anno 2005, che per quell'anno era stata eseguita una revisione dei conti dello stabile da parte dei fiduciari F. - intervenuto su incarico di E. - e G., e che per gli anni dal 1995 al 2004 la verifica dei conti dello stabile era stata eseguita in modo completo dalla stessa E. con il suo fiduciario H. nell'ambito dell'allestimento della dichiarazione d'imposta della medesima;

in secondo luogo, che l'istruttoria ha permesso di accertare che B.SA consegnava annualmente a E. il bilancio, il conto economico e il dettaglio dei singoli conti, che E. era cognita di contabilità e che i controversi addebiti erano stati correttamente registrati nei conti, di modo che non si può ritenere che i documenti di cui disponeva non permettessero di comprendere le operazioni svolte e non consentissero alla stessa - consapevole dell'accordo sui costi di ristrutturazione dell'attico pattuito nel contratto di locazione - di riconoscere i controversi addebiti sui suoi conti e la loro illiceità;

in terzo luogo, che ciò permette altresì di ritenere che l'asserita impossibilità di E. di esaminare, al momento della sottoscrizione dell'accordo di cui al doc. I, i giustificativi relativi agli anni 1995 - 2004

(quelli relativi all'anno 2005 erano invece già stati forniti in precedenza), consegnati contestualmente alla firma dello stesso, era priva di rilevanza, trattandosi di documenti non indispensabili per l'esame;

4.2. Escluso il dolo, poiché B.SA non aveva dissimulato o sottaciuto nulla a E., i Giudici cantonali hanno quindi negato anche un errore essenziale da parte di quest'ultima (art. 23 in relazione con l'art. 24 cpv. 1 n. 4 CO), osservando:

che se E., dopo aver esaminato con il suo fiduciario i conti dal 1995 al 2004 e aver fatto revisionare da un altro professionista i conti del 2005, ha ritenuto, nell'ambito di un accordo concluso tramite il suo legale, di accettare senza riserve tutti i conti dello stabile e di rilasciare alla B.SA una dichiarazione di scarico, non può ora pretendere di essere incorsa in errore perché si sarebbe accorta solo in seguito, senza che nel frattempo fossero intervenute nuove circostanze (non essendo tali la messa a disposizione dei giustificativi per gli anni dal 1995 al 2004, come detto superflui), dell'illiceità degli addebiti eseguiti sui suoi conti (addebiti per altro avvenuti anche nel 2005, anno per il quale i giustificativi erano già in suo possesso);

che questa conclusione vale a maggior ragione nella misura in cui E. ha ritenuto di obbligarsi nell'accordo pur non avendo potuto visionare i giustificativi dal 1995 al 2004, ricevuti contestualmente alla firma, e si è quindi assunta un rischio, in violazione di un obbligo di prudenza che non merita la protezione della legge;

che E. non ha del resto preteso né tanto meno dimostrato che la revisione effettuata sui conti 2005 e la verifica da lei eseguita con il suo fiduciario sui conti 1994-2004 - i cui esiti facevano parte delle premesse dell'accordo - sarebbero giunte a risultati errati.

5.

In relazione a tali conclusioni, l'insorgente formula una lunga serie di censure con cui denuncia un accertamento incompleto e arbitrario dei fatti nonché una valutazione arbitraria delle prove, che avrebbero portato alla lesione sia dell'art. 28 che dell'art. 24 CO.

5.1. Considerato che un gravame che denuncia l'arbitrio nell'accertamento dei fatti e nell'apprezzamento delle prove non può essere sorretto da argomentazioni con cui il ricorrente contrappone il suo parere a quello dell'autorità giudiziaria, ma necessita di una motivazione da cui emerga in che misura i giudici cantonali non abbiano manifestamente compreso il senso e la portata di un mezzo di prova o abbiano ommesso senza una seria ragione di tenere conto di un mezzo di prova importante (DTF 136 III 552 consid. 4.2 pag. 560; 134 V 53 consid. 4.3 pag. 62; 129 I 8 consid. 2.1 pag. 9; 127 I 38 consid. 2a pag. 40 seg.), le critiche mosse dal ricorrente riguardo ai fatti accertati ed al loro apprezzamento sfuggono tuttavia ad un esame di merito.

Riprendendo le argomentazioni sviluppate dal Tribunale d'appello e diffondendosi lungamente sulle stesse, il ricorrente passa in effetti in rassegna e discute le prove raccolte come se si trovasse davanti a un'istanza d'appello con pieno potere di riesame dei fatti. In sostanza, egli valuta a suo modo le singole prove e oppone la sua versione dei fatti a quella della Corte cantonale, fondandosi su fatti che non emergono dalla sentenza impugnata e omettendo nel contempo di contestare - attraverso un'argomentazione che ne dimostri la manifesta insostenibilità - quelli che essa invece accerta, sulla base del grande potere discrezionale che le viene riconosciuto e su cui poi si basa per applicare l'art. 28 CO e gli art. 23 e 24 CO.

5.2. Nel contempo, occorre sottolineare che la parte che propone una fattispecie diversa da quella contenuta nella sentenza criticata deve anche spiegare perché l'eliminazione dell'asserito vizio possa avere un'influenza determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF) e che pure simile condizione non risulta nella fattispecie adempiuta.

Dimenticando probabilmente che l'onere della prova in merito al sussistere dei requisiti per ammettere il dolo rispettivamente l'errore essenziale incombe a chi vi si richiama e non alla controparte o ai Giudici aditi (DTF 129 III 320 consid. 6.3 pag. 327; sentenze 4A\_641/2010 del 23 febbraio 2011 consid. 3.4 seg. e 4A\_217/2009 del 3 novembre 2009 consid. 2.4), l'insorgente non

spiega rispettivamente non dimostra infatti mai: né perché, se ammesse, le singole critiche da lui formulate dovrebbero portare ad ammettere il dolo ai sensi dell'art. art. 28 cpv. 1 CO; né, alternativamente, perché esse dovrebbero portare ad ammettere l'errore essenziale ai sensi degli art. 23 e 24 CO.

5.3. Da ultimo, il ricorrente nemmeno dimostra che l'accertamento dei fatti sia altrimenti lesivo del diritto e segnatamente sia avvenuto in modo incompleto.

Un accertamento dei fatti svolto in violazione del diritto giusta l'art. 95 LTF può senza dubbio risiedere in una fattispecie incompleta, poiché l'autorità inferiore viola il diritto materiale se non accerta tutti i fatti pertinenti alla sua applicazione. Se intende completare l'accertamento dei fatti per ottenere una corretta applicazione del diritto, il ricorrente deve tuttavia indicare di aver già allegato le circostanze di fatto addotte nel gravame in sede cantonale, nei modi e nei tempi previsti dalle disposizioni procedurali applicabili e di avere fornito i relativi mezzi di prova, ciò che egli non fa (sentenze 4A\_653/2010 del 24 giugno 2011 consid. 1.3 e 4A\_290/2007 del 10 dicembre 2007 consid. 5.1).

5.4. La mancanza di un'argomentazione nel senso appena indicato dev'essere in particolare riscontrata anche per la critica formulata al punto 12 dell'impugnativa, con la quale il ricorrente rimprovera alla Corte cantonale di avere omesso arbitrariamente di considerare che B.SA era diretta da C. e che vi era quindi una fusione di ruolo tra locatario e amministratore dell'ente locato, che avrebbe dovuto portare a riconoscere un obbligo specifico di informazione nei confronti di E. al momento della sottoscrizione dell'accordo doc. I.

Inoltre, se è vero che il dolo può risultare anche dal silenzio di chi aveva l'obbligo di informare (DTF 116 II 431 consid. 3a pg. 434; sentenze 4A\_268/2009 del 4 febbraio 2010 consid. 2 e 4C.227/2003 del 9 dicembre 2004 consid. 5.3 con ulteriori rinvii), occorre rilevare che simile conclusione non è automatica. In effetti, essa dipende comunque ancora dalle circostanze di fatto che hanno preceduto la sottoscrizione dell'accordo in questione: avvenuta in casu oltre tre mesi dopo la revoca del mandato di amministrazione a B.SA con effetto immediato (precedente consid. A), e sulle quali - nonostante la loro rilevanza - il ricorrente non si esprime.

5.5. Non avendo l'insorgente provato né il dolo né l'errore essenziale, la conclusione secondo la quale l'accordo di cui al doc. I non è stato invalidato e continua a esplicare i suoi effetti va quindi confermata.

6.

L'insorgente contesta poi il giudizio impugnato anche nella misura in cui dichiara che, per quanto promossa contro C.C. e D.C., la petizione non è respinta bensì inammissibile. Nella misura in cui possano ancora avere portata propria, e per quanto ammissibili (art. 106 cpv. 2 LTF), anche le critiche esposte al riguardo non possono essere tuttavia condivise.

6.1. Secondo la Corte cantonale, l'esame degli atti consente di accertare che il ricorrente, come pure previsto nell'atto di cessione delle pretese della sorella, ha rimproverato a C.C. e D.C. una violazione del contratto di locazione e che gli atti illeciti o l'illecito arricchimento ad essi rimproverati in precedenza erano anch'essi riconducibili alla loro qualità di conduttori di locali d'abitazione, di modo che sia nel primo sia nel secondo caso sarebbe stato necessario adire preventivamente l'Ufficio di conciliazione.

Sempre a parere della Corte cantonale, neppure si può poi ritenere, come fatto dal Pretore, che l'eccezione relativa all'assenza di un preventivo esame da parte dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione sia stata fatta valere dai convenuti solo in via dubitativa poiché, se anche si volesse ammettere che in risposta essi si erano espressi in tal modo, in duplice l'eccezione è stata formulata in modo categorico.

6.2. In merito a questo aspetto, il ricorrente sostiene innanzitutto che, a differenza di quanto ritenuto dalla Corte cantonale, le controparti non hanno mai sollevato l'eccezione del mancato preventivo esame della fattispecie da parte dell'Ufficio di conciliazione.

Di per sé, simile questione è relativa all'accertamento dei fatti e come tale avrebbe quindi dovuto essere sollevata (precedente consid. 2.3). Sia come sia, la duplica (pag. 10), alla quale il giudizio impugnato espressamente si riferisce, non lascia in merito spazio a dubbio alcuno siccome recita: "l'attore non prende posizione sul difetto di presupposto processuale, malgrado il tenore dell'art. 19 LA delle norme federali in materia di locazione".

6.3. D'altra parte, ritenuto che davanti al Pretore era ancora applicabile il codice di procedura civile ticinese, che l'insorgente nemmeno cita, e che la giurisprudenza relativa all'art. 274a vCO, cui la Corte cantonale invece si richiama, prevedeva che la questione della mancata conciliazione costituisce un requisito obbligatorio, il cui rispetto va esaminato d'ufficio, al ricorrente nemmeno giova la semplice affermazione secondo cui, non essendo stata sollevata alcuna eccezione in sede di risposta, la preventiva conciliazione sarebbe stata oggetto di consensuale rinuncia (DTF 133 III 645 consid. 3-5 pag. 650 segg.; sentenze 4A\_620/2010 del 4 febbraio 2011 e 4C.347/2000 del 6 aprile 2001).

**A ben vedere, anche questa critica si discosta poi dai fatti accertati. Dal giudizio impugnato non emerge in effetti che l'eccezione della mancata conciliazione sia stata sollevata per la prima volta in duplica, bensì che in duplica è stata formulata in modo categorico, mentre in risposta era stata espressa in termini ipotetici.**

6.4. A maggior fortuna non è infine destinato il tentativo di sovvertire l'esito cui sono giunti i Giudici cantonali attraverso il richiamo all'art. 7 cpv. 1 vLForo, accompagnato dall'indicazione che "se l'azione è diretta contro più litisconsorti, il Giudice competente per un convenuto (in questo caso B.SA), lo è anche per gli altri".

**In discussione, non è qui infatti una questione di competenza territoriale ai sensi dell'art. 1 cpv. 1 vLForo, bensì quella a sapere se - prima di adire il Giudice civile competente - occorresse o meno rivolgersi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione.**

7.

Per quanto precede, nella misura in cui è ammissibile, il ricorso va respinto. Il ricorrente, interamente soccombente, deve prendersi carico delle spese giudiziarie della procedura federale e delle ripetibili degli oppositori 1 e 2 (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF). L'opponente 3, che ha agito in causa personalmente, non ha per contro diritto a ripetibili (art. 68 cpv. 1 e 2 LTF).

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 del ricorrente, che rifonderà agli oppositori 1 e 2 in solido fr. 6'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

3.

Comunicazione alle parti e alla seconda Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 8 febbraio 2017

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

La Presidente: Kiss

Il Cancelliere: Savoldelli