

## **TI\_GERICHTE 12.2015.21 vom 22. April 2016**

TI Tribunale d'appello, 2016-04-22, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2015.21](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2015.21)

FR: TI\_GERICHTE 12.2015.21 du 22 avril 2016

IT: TI\_GERICHTE 12.2015.21 del 22 aprile 2016

### **Regeste**

Transazione extragiudiziaria (scarico) - errore

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 22.04.2016 12.2015.21

Transazione extragiudiziaria (scarico) - errore

Incarto n. 12.2015.21 Lugano 22 aprile 2016 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Balerna vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa - inc. n. OA.2007.15 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna - promossa con petizione 2 febbraio 2007 da AP 1 rappr. da RA 1 contro AO 1 AO 2 entrambi rappr. da RA 2 AO 3 con cui l'attore ha chiesto la condanna dei convenuti in solido al pagamento di fr. 141'402.70, somma aumentata in sede conclusionale a fr. 145'468.72, oltre interessi di mora a decorrere dalla data dei singoli pagamenti conformemente ai documenti agli atti; domanda avversata dai convenuti, che hanno postulato la reiezione della petizione, e che il Pretore con sentenza 31 dicembre 2014 ha respinto; appellante l'attore con atto di appello 2 febbraio 2015, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre i convenuti AO 1 e AO 2 con risposta 11 marzo 2015 postulano la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con contratto 26 aprile 1995 (doc. 6) D\_\_\_\_\_ , proprietaria dello stabile denominato " \_\_\_\_\_ " sito sul fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (doc. A), ha conferito ad AO 1, società di cui AO 2 era il presidente del consiglio d'amministrazione (doc. D), il mandato di amministrazione dell'immobile. Il 4 maggio 1995 (doc. B) essa ha pure sottoscritto un contratto con cui concedeva in locazione a tempo indeterminato a AO 2 (che lo aveva firmato quale conduttore) e a AO 3 (che lo aveva firmato quale coniuge del conduttore) l'attico dell'immobile, ritenuto che le parti avevano concordato tra le altre cose che " gli investimenti che i signori AO 2 eseguiranno alla loro entrata nell'appartamento non saranno risarciti dal locatore a fine contratto ". Il 4 aprile 2004 (doc. G) le parti hanno poi provveduto a sottoscrivere, secondo quelle medesime modalità, un nuovo contratto di locazione, questa volta di durata decennale, in cui è stato pattuito tra le altre cose che " gli investimenti che i signori AO 2 hanno eseguito nell'appartamento non saranno risarciti dal locatore alla fine del contratto ". 2. Il 28 ottobre 2005 (doc. 9) D\_\_\_\_\_ ha disdetto con effetto immediato il contratto di amministrazione dell'immobile. Dopo una serie di trattative tra l'avv. M\_\_\_\_\_ in rappresentanza di D\_\_\_\_\_ e l'avv. G\_\_\_\_\_ in rappresentanza di AO 1, di AO 2 e di AO 3 il 14 febbraio 2006 sono stati sottoscritti i due seguenti accordi: con il primo (doc. 18) D\_\_\_\_\_ , AO 2 e AO 3 hanno regolato, ponendo fine al contratto di

locazione con effetto al 30 aprile 2006, i rapporti derivanti da quel contratto; con il secondo (doc. I) D\_\_\_\_\_ e AO 1 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 dall’AO 1 ” e ciò a valere, “ per ... D\_\_\_\_\_, sia verso la società AO 1 sia verso i suoi organi ”, ritenuto che a quel momento D\_\_\_\_\_ aveva pure 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 aveva 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 dell’AO 1 per l’intero periodo di amministrazione dello stabile dal 1995 al 2005, senza riserva alcuna”, dando così “completo scarico all’AO 1 ”. Il 18 settembre 2006 (doc. M) D\_\_\_\_\_ ha comunicato ad AO 1 di non ritenersi vincolata, per dolo rispettivamente per errore essenziale, all’accordo con lei concluso. 3. Con petizione 2 febbraio 2007 AP 1, cessionario delle pretese della sorella D\_\_\_\_\_ (doc. O), ha convenuto in giudizio AO 1, AO 2 e AO 3 innanzi alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna, per ottenere la loro condanna in solido al pagamento di fr. 141'402.70, somma aumentata in sede conclusionale a fr. 145'468.72, oltre interessi di mora a decorrere dalla data dei singoli pagamenti conformemente ai documenti agli atti. Egli, in sintesi, ha preteso la rifusione dei costi per la ristrutturazione dell’attico illecitamente addebitati sui conti della sorella (fr. 118'887.55), il risarcimento degli interessi e delle 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 preprozessuali assunte (fr. 10'529.25). I convenuti si sono integralmente opposti alla petizione. 4. Con la sentenza 31 dicembre 2014 qui oggetto di impugnativa il Pretore ha respinto la petizione (dispositivo n. 1), ponendo la tassa di giustizia di fr. 5'000.- e le spese di fr. 11'486.20 a carico dell’attore, tenuto altresì a rifondere in solido ai convenuti AO 1 e AO 2 fr. 12'500.- a titolo di ripetibili (dispositivo n. 2). Il giudice di prime cure, per quanto qui interessa, ha preliminarmente escluso che l’attore potesse lamentare una violazione del suo diritto di essere sentito per non aver ricevuto copia dello scritto 23 novembre 2007 della convenuta AO 3 rispettivamente che la causa, in particolare nella misura in cui era stata promossa nei confronti dei convenuti AO 2 e AO 3, dovesse essere preventivamente sottoposta all’esame dell’Ufficio di conciliazione in materia di locazione. Nel merito ha quindi ritenuto che l’accordo transattivo di cui al doc. I (contenente una dichiarazione di scarico a favore della convenuta AO 1 e dei suoi organi, tra cui dunque il convenuto AO 2) non fosse stato validamente annullato dall’attore. 5. Con l’appello 2 febbraio 2015 che qui ci occupa, avverso dai convenuti AO 1 e AO 2 con risposta 11 marzo 2015, l’attore ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. Egli ha dapprima ribadito, dopo aver di nuovo lamentato il fatto di non aver ricevuto copia dello scritto 23 novembre 2007, che l’accordo transattivo di cui al doc. I (contenente una dichiarazione di scarico a favore della convenuta AO 1 e dei suoi organi) era stato validamente impugnato per dolo rispettivamente per errore essenziale ed era con ciò inefficace. Ed ha quindi evidenziato che il Pretore neppure aveva spiegato le ragioni per cui la petizione doveva essere respinta anche nei confronti della convenuta AO 3. 6. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC). 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). 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).

7. La censura dell'attore relativa alla violazione del diritto di essere sentito - che, se fondata, implicherebbe già di per sé l'annullamento della decisione impugnata e il rinvio della causa al primo giudice per la continuazione della procedura e l'emanazione di una nuova decisione, e ciò indipendentemente dalle possibilità di successo del gravame nel merito - va trattata preliminarmente (cfr. DTF 127 V 431 consid. 3d, 135 I 187 consid. 2.2, 137 I 195 consid. 2.2; II CCA 31 gennaio 2014 inc. n. 12.2012.86, 9 aprile 2014 inc. n. 12.2012.158, 3 ottobre 2014 inc. n. 12.2013.29, 9 marzo 2015 inc. n. 12.2013.116). In questa sede l'attore ha ribadito che il fatto che in data 3 dicembre 2007 il Pretore avesse comunicato di aver estromesso dagli atti lo scritto 23 novembre 2007 della convenuta AO 3 in quanto la duplice sarebbe poi stata presentata dal suo patrocinatore era costituivo di una violazione del suo diritto di essere sentito, siccome quell'atto, di cui egli non aveva mai ricevuto copia, era stato di fatto segregato arbitrariamente, quando invece avrebbe dovuto essere assunto agli atti senza riserve, tanto più che ciò gli aveva tra l'altro impedito di allegare e di richiedere ulteriori prove riferite al contenuto dello scritto. La censura dev'essere disattesa. Nel querelato giudizio il Pretore ha in effetti spiegato, senza che la circostanza sia stata censurata nell'appello, che l'estromissione dello scritto in questione, che era irritato e di cui non era possibile comprendere lo scopo, era dovuto al fatto che al momento del suo ricevimento egli si era rivolto alla convenuta AO 3 per le necessarie spiegazioni, al che quest'ultima aveva precisato che quella lettera era un'informazione spontanea al giudice per informarlo direttamente di alcune circostanze e che comunque non aveva revocato il mandato al suo patrocinatore, lasciando con ciò intendere che la duplice vera e propria sarebbe poi stata inoltrata, come era poi avvenuto, da quest'ultimo. Il giudice di prime cure ha pure aggiunto, anche in questo caso senza che quella circostanza sia qui stata oggetto di censura, che in occasione dell'udienza preliminare del 10 marzo 2008 l'attore nemmeno aveva chiesto di richiamare agli atti quel documento e che in ogni caso quest'ultimo faceva parte dell'incarto, essendo stato acquisito agli atti del procedimento penale qui richiamato (inc. rich. X° scatola II/II, rubrica V, allegato doc. C): nulla avrebbe pertanto impedito all'attore di allegare e di richiedere a suo tempo ulteriori prove riferite al contenuto di quello scritto.

8. Il Pretore ha respinto la petizione, rilevando come l'accordo transattivo di cui al doc. I (contenente una dichiarazione di scarico a favore della convenuta AO 1 e dei suoi organi) non fosse stato validamente annullato per dolo o errore essenziale: a suo giudizio, D\_\_\_\_\_ aveva in effetti ammesso innanzi all'autorità penale di aver revocato il mandato di amministrazione alla luce degli indebiti prelevamenti dai suoi conti (cfr. il suo verbale di interrogatorio 17 ottobre 2008 presso il Ministero pubblico, p. 2, nell'inc. doc. X° rich.), per cui l'attore non poteva sostenere in causa che essa fosse invece venuta a conoscenza degli illeciti addebiti sui suoi conti solo dopo la sottoscrizione dell'accordo di cui al doc. I e che lo avesse così sottoscritto a seguito di un dolo o di un errore essenziale; e in ogni caso, sempre a suo giudizio, quell'accordo riguardava anche quei prelevamenti controversi (cfr. testi avv. G\_\_\_\_\_ p. 4 e avv. M\_\_\_\_\_ p. 3), di modo che non poteva più essere oggetto di impugnazione per errore essenziale (DTF 130 III 49 consid. 1.2, 117 II 218 consid. 4b). In questa sede l'attore ha contestato al Pretore di aver ritenuto, senza per altro che la controparte l'avesse mai preteso, che il doc. I non costituisse una semplice ricevuta ed

avesse avuto per oggetto i controversi addebiti sui conti della sorella D\_\_\_\_\_. E gli ha pure rimproverato di aver ritenuto, anche in questo caso senza che ciò fosse stato preteso dalla controparte, che la sorella avesse ammesso che quei prelevamenti erano venuti a sua conoscenza già al momento della revoca del mandato di amministrazione, quando gli stessi erano stati rimproverati alla controparte solo dopo la sottoscrizione del doc. I (cfr. il verbale di interrogatorio di AO 2 3 aprile 2009 presso il Ministero pubblico sub doc. 27 p. 5), tanto più che essa fino ad allora non conosceva la loro entità e la loro destinazione, non disponeva della contabilità completa (tenuta per altro in modo non del tutto corretto) e dei giustificativi, né aveva avuto la possibilità di esaminarli al momento della sottoscrizione del doc. I.

8.1 Indipendentemente dalla questione a sapere quale figura giuridica rappresenti la dichiarazione di scarico (abbandono unilaterale di una pretesa creditoria o contratto informale di riconoscimento negativo di debito: cfr. Gabriel , Basler Kommentar, 6<sup>a</sup> ed., n. 3 ad art. 115 CO; Piotet , Commentaire Romand, 2<sup>a</sup> ed., n. 3 e 6 ad art. 115 CO), è in ogni caso evidente che essa costituisce una dichiarazione di volontà destinata a produrre un effetto giuridico ( Gautschi , Berner Kommentar, n. 14a segg. ad art. 395 CO; cfr. pure, per analogia, Zäch , Berner Kommentar, n. 48 ad art. 38 CO), la cui invalidità per errore o per dolo (DTF 65 II 15 segg.; Zäch , op. cit., n. 50 ad art. 38 CO) dev'essere manifestata entro un anno dalla conoscenza del vizio (art. 31 cpv. 1 e 2 CO; sull'intera tematica cfr. II CCA 5 agosto 2004 inc. n. 10.2001.22, 4 novembre 2013 inc. n. 12.2012.122).

8.2 Nel caso di specie D\_\_\_\_\_ ha impugnato per vizio di volontà l'accordo di cui al doc. I (contenente una dichiarazione di scarico a favore della convenuta AO 1 e dei suoi organi) - che, per il suo particolare tenore, non può ovviamente costituire una semplice ricevuta - entro il termine annuale (cfr. doc. M). A sostegno dell'invalidazione dell'accordo per errore essenziale rispettivamente per dolo l'attore negli allegati preliminari ha addotto che al momento della sottoscrizione dell'accordo la sorella D\_\_\_\_\_ non sarebbe stata a conoscenza dei controversi addebiti sui suoi conti e che la documentazione consegnatale prima e in occasione della firma dell'accordo sarebbe stata incompleta e comunque impossibile da esaminare. A torto. Già dalla sola premessa all'accordo di cui al doc. I si evince in effetti che la convenuta AO 1 aveva consegnato in precedenza a D\_\_\_\_\_ 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 E\_\_\_\_\_ - quest'ultimo intervenuto su incarico di D\_\_\_\_\_ (teste E\_\_\_\_\_ p. 5 con rif. al doc. 26 e teste S\_\_\_\_\_ p. 2) - e S\_\_\_\_\_ (cfr. il relativo rapporto di cui al doc. 19.3, che dà atto dell'avvenuto controllo del bilancio e del conto economico, ritenuto che a quel momento, come riferito dai testi E\_\_\_\_\_ p. 5 e S\_\_\_\_\_ p. 2, tutti i documenti giustificativi erano a disposizione, come pure risulta dal doc. 19.2) e che per gli anni dal 1995 al 2004 la verifica dei conti dello stabile era stata eseguita in modo completo dalla stessa D\_\_\_\_\_ con il suo fiduciario St\_\_\_\_\_ nell'ambito dell'allestimento della dichiarazione d'imposta della medesima (ritenuto che il teste St\_\_\_\_\_ p. 5 seg. ha aggiunto che quando faceva la dichiarazione fiscale disponeva dei bilanci, delle schede contabili e dei partitari). L'istruttoria ha inoltre permesso di accertare che la convenuta AO 1 consegnava annualmente a D\_\_\_\_\_ (cfr. doc. 11.1 - 11.5, testi St\_\_\_\_\_ p. 5 seg. e Ma\_\_\_\_\_ p. 2) il bilancio (doc. 11.6 - 11.16), il conto economico (doc. 11.6 - 11.16) e il dettaglio dei singoli conti (doc. 12 - 15; cfr. pure teste Ma\_\_\_\_\_ p. 2, secondo cui il dettaglio dei singoli conti / partitario

creditori faceva per altro parte del bilancio e del conto economico consegnato). Stando così le cose, ritenuto che D \_\_\_\_\_ era cognita di contabilità (teste St \_\_\_\_\_ p. 6) e che gli addebiti qui controversi erano stati correttamente registrati nei conti (perizia p. 6 e 13; cfr. pure il successivo rapporto di verifica di cui al doc. 19.4, secondo cui da una normale lettura delle schede contabili gli addebiti qui litigiosi erano correttamente desumibili), non si può ritenere, nonostante la ricerca della registrazione delle fatture nel partitario potesse talora essere di difficile lettura in quanto le registrazioni delle fatture non erano sempre avvenute nel relativo anno di pertinenza (perizia p. 13 con rif. a quanto indicato a p. 6), che i documenti di cui essa disponeva fossero insufficienti per una corretta comprensione delle operazioni svolte e soprattutto non potessero consentire alla stessa, consapevole dell'accordo sui costi di ristrutturazione dell'attico pattuito nel contratto di locazione, di riconoscere i controversi addebiti sui suoi conti rispettivamente il loro carattere illecito. Ciò permette altresì di ritenere che la sua asserita impossibilità 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. In definitiva, al momento della sottoscrizione dell'accordo di cui al doc. I la convenuta AO 1 non ha dissimulato o sottaciuto nulla a D \_\_\_\_\_ e non ha dunque agito con dolo (art. 28 CO). Se poi quest'ultima, dopo aver esaminato personalmente con il suo fiduciario i conti dal 1995 al 2004 e aver fatto revisionare da un altro professionista da lei incaricato 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 convenuta AO 1 una dichiarazione di scarico, non può ora pretendere di essere incorsa in un errore essenziale (ex art. 24 cpv. 1 n. 4 CO) per essersi 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); tanto più che nella misura in cui ha ritenuto di obbligarsi nell'accordo pur non avendo potuto visionare i giustificativi dal 1995 al 2004, ricevuti contestualmente alla firma, essa si è consapevolmente assunta un rischio, violando con ciò un obbligo di prudenza che non merita la protezione della legge (Schmidlin, Berner Kommentar, 2<sup>a</sup> ed., n. 14 segg. ad art. 23/24 CO; II CCA 3 dicembre 1999 inc. n. 12.1999.164, 14 febbraio 2014 inc. n. 12.2012.127). Essa non ha del resto preteso né tanto meno dimostrato che la revisione effettuata sui conti 2005 (che di fatto è poi stata limitata ad un controllo di natura contabile, cfr. doc. 19.3; teste E \_\_\_\_\_ p. 6) e la verifica da lei eseguita con il suo fiduciario sui conti 1994 - 2004 (di cui nulla è dato a sapere) - le cui risultanze facevano parte delle premesse dell'accordo - sarebbero giunte a risultati errati. 8.3

Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, il fatto che l'accordo di cui al doc. I non sia stato invalidato per dolo o per errore essenziale non implica però ancora che la petizione, da respingere nella misura in cui era stata promossa nei confronti di AO 1, debba essere rigettata anche nella misura in cui era stata promossa nei confronti del convenuto AO 2. Il fatto che nell'accordo la convenuta AO 1 e D \_\_\_\_\_ abbiano dichiarato “ di non vantare alcuna pretesa, l'una verso l'altra, di qualsiasi natura, dipendente dall'amministrazione dello stabile in questione eseguita dall'AO 1 ” e ciò a valere, “ per ... D \_\_\_\_\_, sia verso la società AO 1 sia verso i suoi organi ”, esclude in effetti solo che quest'ultimo, nella sua qualità di organo della convenuta AO 1, possa essere

eventualmente reso responsabile per le mancanze riconducibili al contratto di amministrazione dell'immobile. Non fa tuttavia venir meno la sua eventuale responsabilità per altri titoli (di cui meglio si dirà nel prossimo considerando). 9. Come già accennato, il Pretore ha preliminarmente escluso che la causa, nella misura in cui era stata promossa nei confronti dei convenuti AO 2 e AO 3, dovesse essere preventivamente sottoposta all'esame dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione. Anche se, a suo giudizio, dal fatto che l'attore avesse preteso che i convenuti AO 2 e AO 3, da lui ritenuti entrambi conduttori, avrebbero dovuto sopportare integralmente i costi di ristrutturazione dell'attico preso in locazione poi invece rifiutati dalla convenuta AO 1 si potesse desumere l'esistenza di una controversia derivante da un contratto di locazione, nel caso di specie un rinvio della causa all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione non entrava in effetti in linea di conto siccome da una parte l'attore in petizione sembrava aver fondato la sua causa solo sulla violazione del contratto di amministrazione dell'immobile e sulle norme sull'atto illecito e in quanto dall'altra l'attore in replica, nonostante i convenuti avessero sollevato in risposta la relativa eccezione (per altro solo in forma dubitativa: " se infine AO 2 e AO 3 sono stati convenuti nella loro qualità di ex inquilini, la causa è nulla ", p. 12), era rimasto silente sul tema. La conclusione pretorile non può essere condivisa e dev'essere riformata d'ufficio ( Kunz , ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, n. 94 ad art. 311). L'esame degli atti consente innanzitutto di accertare che l'attore, come del resto previsto nell'atto di cessione delle pretese della sorella (doc. O), aveva rimproverato ai convenuti AO 2 e AO 3 una violazione del contratto di locazione (petizione p. 5, conclusioni p. 9 e 19; così pure appello p. 25 e 27) e che gli atti illeciti o l'illecito arricchimento ad essi pure rimproverati in precedenza (replica p. 12) erano a loro volta riconducibili proprio alla loro qualità di conduttori di locali d'abitazione, di modo che sia nel primo ( Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 1 seg., 20 seg. e n. 940 ad art. 404; DTF 118 II 307; II CCA 8 giugno 2004 inc. n. 12.2003.94, 3 agosto 2006 inc. n. 10.2001.8 pubbl. in NRCP 2006 p. 341, 20 dicembre 2010 inc. n. 12.2009.210) sia nel secondo caso (II CCA 12 gennaio 1995 inc. n. 166/94, 20 gennaio 1995 inc. n. 213/94, 27 giugno 1995 inc. n. 10.95.16, 3 agosto 2006 inc. n. 10.2001.8, 20 dicembre 2010 inc. n. 12.2009.210; Lachat , Das Mietrecht für die Praxis, 8<sup>a</sup> ed., p. 77 segg.; Bohnet/Montini , Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 7 ad art. 274a CO) sarebbe stato necessario adire preventivamente l'Ufficio di conciliazione. E neppure si può poi ritenere che la relativa eccezione sia stata fatta valere dai convenuti solo in via dubitativa: se anche si volesse ammettere che in risposta essi si erano espressi in tal modo (anche se a ben vedere si erano più che altro espressi in termini ipotetici), resta in ogni caso il fatto che in duplice l'eccezione è stata formulata in modo categorico (" l'attore non prende posizione sul difetto di presupposto processuale, malgrado il tenore dell'art. 19 [ndR dell'ora abrogata] LA delle norme federali in materia di locazione " [ndR, disposizione secondo cui tutte le controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto, ad eccezione della procedura di sfratto, devono essere preventivamente e obbligatoriamente sottoposte al tentativo di conciliazione dell'Ufficio], p. 10). In tali circostanze, la causa, nella misura in cui era stata promossa nei confronti dei convenuti AO 2 e AO 3, doveva e deve essere dichiarata irricevibile siccome non sottoposta al preventivo esame dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione. 10. Ne discende che l'appello dell'attore deve essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Questa Camera provvede nondimeno a riformare il dispositivo n. 1 della sentenza pretorile nel senso che la petizione è irricevibile nella misura in cui è stata promossa nei confronti dei convenuti AO 2 e AO 3. Le spese processuali e le ripetibili della procedura d'appello, calcolate sulla base

di un valore litigioso di fr. 145'468.72, seguono la soccombenza (art. 106 CPC), ritenuto che non si attribuiscono però ripetibili alla convenuta AO 3, la quale non ha presentato la risposta all'appello. Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC e la LTG decide: I. L'appello 2 febbraio 2015 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. D'ufficio il dispositivo n. 1 della sentenza 31 dicembre 2014 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna è così riformato: 1. La petizione è respinta nella misura in cui è stata promossa nei confronti di AO 1 ed è irricevibile nella misura in cui è stata promossa nei confronti di AO 2 e di AO 3. II. Le spese processuali di fr. 5'000.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà agli appellati AO 1 e AO 2 complessivi fr. 4'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente  
Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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