

Est seule susceptible de recours en matière civile la décision de dernière instance cantonale

Art. 75, 105 al. 1 LTF

En principe, le **Tribunal fédéral fonde sa décision sur les faits** tels qu'ils ont été **établis par l'autorité inférieure** (c. 6).

Dans le cadre d'un **recours en matière civile**, seule **peut être attaquée la décision de la dernière instance cantonale** (c. 8).

Composizione

Giudici federali Klett, Presidente,
Kolly, Kiss,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A. SA,
ricorrente,

contro

B. SA,
patrocinata dall'avv. Simone Gianini,
opponente.

Oggetto

disdetta del contratto di locazione,
ricorso contro la sentenza emanata il 17 marzo 2014 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Ritenuto in fatto e considerando in diritto:

1.

La B. SA ha locato dal 1° gennaio 1990 alla A. SA degli uffici a Lugano per una pigione mensile di fr. 2'033.35 e un acconto per le spese accessorie di fr. 200.--.

2.

Dopo aver ricevuto diffide di pagamento e un precetto esecutivo dalla locatrice, la conduttrice ha adito il Pretore del distretto di Lugano e all'udienza del 25 ottobre 2012 le parti si sono accordate nel senso che la locatrice avrebbe notificato all'inquilina una nuova diffida di pagamento concernente le pigioni ancora scoperte, mentre quest'ultima avrebbe pagato un trimestre di pigione (fr. 6'700.05) entro il 10 novembre 2012.

L'amministratrice dello stabile (C. SA) ha inviato alla conduttrice una nuova diffida di pagamento 31 ottobre 2012 per complessivi fr. 19'476.85 concernente le pigioni scoperte per il periodo tra aprile e dicembre 2012, nonché il saldo relativo ai costi accessori, da pagare entro 30 giorni, con l'avvertenza che in caso di inadempienza il contratto sarebbe stato disdetto nel senso dell'art. 257d CO. Dopo aver tempestivamente effettuato il versamento di fr. 6'700.05, il 27 novembre 2012 la conduttrice ha pagato ulteriori fr. 4'466.70. Il contratto di locazione è stato disdetto dalla locatrice per il 31 gennaio 2013 con modulo ufficiale 7 dicembre 2012.

3.

L'11 settembre 2013 il Pretore del distretto di Lugano ha accertato la validità della predetta disdetta, respinto la domanda di prorogazione della locazione e rigettato limitatamente a fr. 3'000.-- l'opposizione interposta dall'inquilina al precetto fatto notificare dalla locatrice.

4.

Con sentenza 17 marzo 2014 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto, nella misura in cui era ricevibile, l'appello presentato dalla A. SA. La Corte cantonale ha indicato che a fine aprile 2012 risultava, come già accertato dal Pretore, uno scoperto di fr. 3'000.--, mentre le pigioni scadute e esigibili al 31 ottobre 2012 ammontavano complessivamente a fr. 16'400.10, poiché anche la pigione del mese di dicembre era esigibile, atteso che dal mese di luglio 2012 i corrispettivi dovevano essere pagati anticipatamente in rate trimestrali. Ha poi considerato che nel termine di diffida - scaduto il 2 dicembre 2012 - l'inquilina ha pagato la somma complessiva di fr. 11'166.75, ragione per cui essa, al momento della disdetta, si trovava in mora di fr. 5'233.35 e non di soli fr. 3'000.--, come invece ritenuto nel giudizio di primo grado. La Corte cantonale ha tuttavia confermato la decisione di rigettare unicamente in tale misura l'opposizione interposta al precetto esecutivo, poiché la locatrice non aveva a sua volta impugnato la sentenza pretorile e ha infine negato che con la disdetta questa abbia commesso un abuso di diritto.

5.

La A. SA è insorta al Tribunale federale con ricorso in materia civile del 14 aprile 2014. Lamenta che l'amministratrice della locatrice avrebbe agito innanzi al Pretore senza essere stata mandata da quest'ultima, presenta i suoi conteggi e afferma di aver pagato quanto richiestole " a saldo per il 31.3.2012, più tutte le pigioni fino al 31 ottobre 2013, più i costi accessori per un importo di Frs. 1'154,35 ".

Non è stato ordinato uno scambio di scritti.

6.

In linea di massima il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Può scostarsene o completarlo solo se è stato effettuato in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF).

Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - che significa arbitrario (DTF 137 III 226 consid. 4.2, con rinvii) - il ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 136 II 304 consid. 2.5 pag. 314; 134 II 244 consid. 2.2). Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento dei fatti in genere), il ricorrente che invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ha ignorato il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, ha ommesso senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ha ammesso o negato un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 137 I 58 consid. 4.1.2 pag. 62; 134 V 53 consid. 4.3 pag. 62; 129 I 8 consid. 2.1).

Giusta 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.

7.

La ricorrente chiede innanzi tutto una verifica della " corretta legittimazione processuale della B. SA e per essa della C. SA ", la quale parrebbe aver rappresentato la locatrice nel processo innanzi al Pretore " senza alcun mandato ad litem ". L'argomentazione ricorsuale si rivela di primo acchito inammissibile perché non concerne la sentenza emanata dall'ultima istanza cantonale (art. 75 LTF) ed è fondata su un fatto nuovo (la pretesa assenza di una procura) senza che siano dati i presupposti dell'art. 99 cpv. 1 LTF.

8.

Anche nel merito la ricorrente critica inammissibilmente la sentenza pretorile, ignorando che con un ricorso in materia civile è unicamente possibile impugnare la sentenza emanata dall'autorità

cantonale di ultima istanza (art. 75 LTF). Essa presenta poi un proprio conteggio, includente per altro importi pagati anche dopo la disdetta e quindi irrilevanti per contestarne la validità.

Per il periodo determinante essa ripropone la sua argomentazione basata sull'assunto che i pagamenti effettuati dal mese di febbraio 2012 al 6 giugno 2012 andavano unicamente imputati alle pigioni dovute per i mesi da agosto 2011 a marzo 2012, dimenticando, come invece esplicitamente indicato nella sentenza impugnata, che anche la pigione per il mese di luglio 2011 non era stata in precedenza pagata. Ora, la ricorrente disconosce che la diffida 19 marzo 2012 ha già tenuto conto del pagamento di fr. 3'000.-- del 6 febbraio 2012 imputandolo in ragione di fr. 2'233.35 alla pigione impagata del mese di luglio 2011 e in ragione della rimanenza di fr. 766.65 a quella del mese di agosto 2011, il cui importo è stato ridotto a fr. 1'466.70 (fr. 2'233.35 - fr. 766.65). La ricorrente non spiega né è ravvisabile per quale motivo il citato pagamento del 6 febbraio 2012, del quale peraltro non risulta che essa abbia indicato a quale pigione fosse destinato, non avrebbe potuto essere contabilizzato nel modo appena descritto.

9.

La ricorrente ritiene poi che la disdetta sarebbe abusiva, perché l'opponente avrebbe reclamato, con la diffida del 31 ottobre 2012, una somma nettamente superiore al dovuto, poiché non sarebbe vero che a partire dal mese di luglio 2012 la pigione doveva essere pagata trimestralmente in modo anticipato. Essa afferma di aver ribadito " in tutte le fasi della procedura " che dall'originario contratto di locazione firmato dalle parti risulta che il corrispettivo va versato in rate mensili anticipate.

In concreto, la Corte cantonale ha esplicitamente ritenuto che la modalità di pagamento trimestrale, constatata nella sentenza di primo grado, non è stata contestata nell'appello. Ora il contenuto degli allegati di causa è una questione attinente agli accertamenti di fatto (DTF 138 III 252 consid. 2; 125 III 305 consid. 2e pag. 311), che può quindi unicamente essere messa in discussione con una censura che soggiace alle accresciute esigenze di motivazione dell'art. 106 cpv. 2 LTF (sopra, consid. 6), manifestamente non soddisfatte dall'apodittica argomentazione ricorsuale, in cui nemmeno viene indicato dove nell'appello sarebbe stata contestata la modifica delle modalità di pagamento constatata dal Pretore. Ne segue che questa censura si rivela inammissibile, perché basata su una fattispecie in contrasto con quella accertata nella sentenza impugnata senza che siano dati i presupposti dell'art. 97 LTF.

10.

Da quanto precede discende che il ricorso, nella ridotta misura in cui si rivela ammissibile, si appalesa manifestamente infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF), mentre non si giustifica assegnare ripetibili all'opponente che, non essendo stata invitata a determinarsi, non è incorsa in spese per la procedura 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. 1'000.-- sono poste a carico della ricorrente.

3.

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

Losanna, 18 giugno 2014

In nome della I Corte di diritto civile

del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Klett

Il Cancelliere: Piatti