

Lorsque la **nature juridique du rapport** noué entre les parties n'est **pas évidente**, une application de la procédure en **cas clair** est **exclue** (c. 2-5).

Composizione

Giudici federali Kiss, Presidente,
Kolly, Ramelli, Giudice supplente,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A. SA,
patrocinata dagli avv.ti Agata Biolcati Baggi e Battista Ghiggia,
ricorrente,

contro

B. Sagl,
patrocinata dagli avv.ti Micaela Rossetti e Oviedo Marzorini,
opponente.

Oggetto
sfratto;

ricorso contro la sentenza emanata il 4 agosto 2014
dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del
Cantone Ticino.

Fatti:

A.

Con una convezione del 18 giugno 1998 il Municipio di Lugano ha concesso alla C. SA " il diritto di utilizzare i fondi di proprietà comunale e destinati ad uso comune per la costruzione nonché per l'esercizio di linee adibite alla ridiffusione di programmi radiotelevisivi e ad altri servizi di comunicazione ". L'art. 7 stabiliva che " l'occupazione di strutture comunali esistenti, in particolare di tubazioni di pertinenza delle D.è disciplinata da specifica convenzione ". In effetti con accordo del 22 maggio/21 luglio 1998 le D. hanno concesso a C. SA "I a possibilità di posare cavi nelle proprie tubazioni " dietro pagamento di un " affitto mensile ". Entrambe le convenzioni hanno preso validità dal 1° luglio 1998. La prima per la durata di dieci anni rinnovabili; la seconda con durata quindicennale, rinnovabile salvo disdetta con preavviso di dodici mesi.

Diritti e oneri derivanti da questi accordi sono in seguito stati assunti dalla A. SA, ri spettivamente dalla B. Sagl.

Il 13 dicembre 2012 la A. SA ha notificato alla B. Sagl la disdetta per il 31 dicembre 2013 della convenzione 22 maggio/21 luglio 1998 mediante il modulo ufficiale previsto dall'art. 266l cpv. 2 CO. B. Sagl ha reagito obiettando che il rapporto giuridico non era di locazione ma era retto dal diritto

amministrativo, in particolare dalla legislazione federale sulle telecomunicazioni. Lo scambio di corrispondenza che ne è seguito non ha permesso alle parti di accordarsi.

B.

Il 4 aprile 2014 la A. SA ha presentato al Pretore di Lugano un'istanza secondo la procedura sommaria dell'art. 257 CPC, con la quale chiedeva l'espulsione della B. Sagl dalle proprie infrastrutture quali tubazioni e cunicoli, ovvero, in sostanza, la rimozione immediata di tutti i cavi di fibre ottiche, cavi coassiali, tubi di foderi o altro lungo i tracciati indicati in una tabella prodotta quale doc. F e in qualsiasi altra infrastruttura di sua proprietà nel territorio di numerosi Comuni del Luganese e Mendrisiotto. L'istante ha chiesto che l'ordine fosse assistito da misure esecutive e avvertimenti.

La convenuta ha eccepito l'incompetenza territoriale del Pretore per quanto riguarda gli impianti situati nei Comuni al di fuori della sua giurisdizione, l'inapplicabilità del diritto della locazione e, in subordine, l'irregolarità formale della disdetta per l'errata indicazione dell'oggetto locato; ha inoltre contestato l'adempimento dei requisiti richiesti per procedere secondo l'art. 257 CPC.

C.

Il Pretore ha ammesso la procedura di tutela giurisdizionale per casi manifesti e ha accolto parzialmente l'istanza con sentenza del 22 maggio 2014. Ha ritenuto che le parti fossero legate da un contratto di locazione e ha ordinato alla convenuta "e per essa al presidente della gerenza E. e al gerente F." di mettere a libera disposizione della parte istante entro dieci giorni dalla notificazione della decisione "le infrastrutture (tubazioni, cunicoli, tracciati e quant'altro) di pertinenza della A. SA eliminando i cavi di fibre ottiche, i tubi foderi e i cavi coassiali (rame) e tutto quanto presente lungo i tracciati indicati nella tabella di cui al doc. R o di qualsivoglia tracciato oggetto della convenzione 22 maggio/21 luglio 1998" situati nei territori del Distretto di Lugano (l'elenco dei Comuni è integrato nel dispositivo).

Il Pretore ha inoltre comminato le sanzioni dell'art. 292 CP, ha avvertito la convenuta che potrà essere chiamata a risarcire i danni e ha ordinato alla Polizia cantonale o comunale di "prestare man forte" a semplice richiesta dell'istante per lo sgombero e il deposito del materiale a spese della convenuta.

Adita dalla convenuta, la II Camera civile del Tribunale di appello ticinese ha sovvertito il giudizio del Pretore, dichiarando irricevibile l'istanza di espulsione.

D.

La A. SA insorge davanti al Tribunale federale con ricorso in materia civile del 10 settembre 2014; chiede l'annullamento della sentenza d'appello e la conferma di quella di prima istanza. La B. Sagl propone di respingere il ricorso con risposta del 5 novembre 2014. L'autorità cantonale non si è espressa. Le parti hanno confermato le rispettive posizioni in un secondo scambio di scritti.

E.

Il 13 luglio 2015 il patrocinatore della ricorrente ha informato il Tribunale federale che erano in corso trattative e chiesto, con l'accordo di parte convenuta, che l'emanazione della sentenza fosse rinviata. Il 17 dicembre 2015 egli ha comunicato che le trattative proseguivano e assicurato che avrebbe informato sull'esito entro la fine del mese di febbraio 2016. Non sono giunte altre comunicazioni, per cui nulla osta più alla trattazione del ricorso.

Diritto:

1.

Il ricorso in materia civile è presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF), è tempestivo (art. 100 cpv. 1 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 con un valore

litigioso valutato in fr. 70'234.20 e quindi superiore alla soglia fissata dall'art. 74 cpv. 1 LTF, a prescindere dalla natura locativa o no della causa. Poiché è pure una causa civile quella che verte sulla questione a sapere se le pretese litigiose soggiacciono al diritto privato federale o al diritto pubblico (DTF 135 III 483 consid. 1.1.1), il ricorso in materia civile si rivela anche ammissibile dal profilo dell'art. 72 cpv. 1 LTF.

2.

Il Tribunale di appello ha ricordato le condizioni di fatto e di diritto che devono essere adempiute per l'applicazione dell'art. 257 CPC.

Sul diritto la Corte cantonale ha rilevato che, quand'anche si dovesse qualificare di locazione il rapporto giuridico tra le parti - cosa tutt'altro che scontata, ha precisato - non sarebbero applicabili le norme speciali concernenti i locali di abitazione o commerciali, bensì quelle generali sulla concessione in uso di una cosa (art. 253 CO). Essa ha in seguito osservato che, posta la natura pubblica della concessione d'uso dei beni comunali del 18 giugno 1998, non è affatto evidente determinare il diritto applicabile all'accordo parallelo del 22 maggio/21 luglio 1998 stipulato tra l'azienda allora integrata nell'amministrazione del Comune e la società privata concessionaria in materia di telecomunicazioni. I giudici ticinesi hanno criticato il Pretore per avere ritenuto superfluo esaminare le censure della convenuta fondate sulla legge sulle telecomunicazioni del 30 aprile 1997 (LTC - RS 784.10) e qualificato in modo affrettato il contratto di locazione, fondandosi su deduzioni e considerazioni discutibili, che avrebbero richiesto un'istruzione; il Pretore non avrebbe inoltre considerato elementi poco usuali nei rapporti di locazione quali la fatturazione dell'IVA e l'esclusione della responsabilità della locatrice nel caso che avesse danneggiato i cavi della conduttrice. Sarebbe stato importante, a mente dei giudici cantonali, chiarire preliminarmente anche i rapporti di proprietà sulle condotte, poiché se l'istante fosse solo beneficiaria di servitù (art. 781 CC), il suo rapporto contrattuale con terzi per la cessione dell'uso non sarebbe di "evidente qualifica", avuto riguardo anche al problema dell'accessione (art. 667 cpv. 2 CC) sollevato dalla convenuta.

Quanto ai fatti, trattati succintamente, il Tribunale di appello ha rilevato che la complessità è " particolarmente elevata " e circostanze come la determinazione puntuale degli oggetti da allontanare o smantellare e delle tratte di condotta delle quali è chiesto lo sgombero sono " appurabili soltanto con specifici atti istruttori ".

Per i suddetti motivi la Corte cantonale ha concluso che i requisiti dell'art. 257 CPC non sono adempiuti; lo dimostra, ha osservato, anche lo "sforzo" profuso dal Pretore nel motivare la propria sentenza. L'istanza andava perciò dichiarata irricevibile in applicazione dell'art. 257 cpv. 3 CPC.

3.

La ricorrente fa valere la violazione dell'art. 257 CPC. A suo parere la vicenda non è per nulla complessa; si tratta semplicemente di applicare il diritto ai fatti chiari, incontestati e già accertati dal Pretore, senza che siano necessari atti istruttori.

La ricorrente sostiene che la natura privata del rapporto contrattuale litigioso è indubbia, dal momento che ha per contraenti due società anonime e per oggetto la messa a disposizione di tubature già esistenti per la posa dei cavi dell'opponente. Essa rimprovera alla Corte cantonale di avere fatto confusione tra l'oggetto specifico di questo contratto e il diritto di utilizzare i fondi comunali, che appartengono al demanio pubblico, scaturito dall'atto di concessione del 18 giugno 1998, nato " in parallelo ". L'accordo del 22 maggio/21 luglio 1998, spiega la ricorrente, non può quindi essere che un contratto di locazione, del quale contiene le clausole essenziali: la messa a disposizione degli " spazi delle tubazioni esistenti ", che rientra nella nozione di locale commerciale del diritto della locazione, la durata e la pigione. La disdetta notificata con il modulo ufficiale (art. 266l cpv. 2 CO), ossia nella " forma massima prevista dalla legge ", sarebbe del resto valida anche se si trattasse della locazione di cose, non di locali commerciali.

La ricorrente affronta poi la questione della proprietà delle condotte, precisando però che la locatrice sarebbe legittimata a chiedere lo sfratto quand'anche non fosse proprietaria dell'ente locato e a prescindere dalla natura dell'accordo grazie al quale ha potuto installare i propri impianti sul

suolo pubblico. Asserisce di averne acquisito la proprietà al momento della trasformazione da azienda municipalizzata in società anonima, come attesterebbe il contratto di apporto sottoscritto in quell'occasione. A parere della ricorrente la Corte cantonale ha inoltre omesso di considerare la legislazione federale e cantonale sugli impianti elettrici; in particolare l'art. 15a LIE (RS 734.0), che costituisce *lex specialis* rispetto al principio dell'accessione, in forza del quale, scrive la ricorrente, tutti gli impianti di trasporto dell'energia elettrica sono di proprietà delle imprese del settore che li hanno costruiti o acquistati da terzi.

In conclusione la ricorrente ritiene " non divisibile " la necessità ravvisata dal Tribunale di appello di completare l'istruttoria per determinare i singoli impianti da smantellare, che sarebbero elencati nelle domande di causa e noti all'opponente.

4.

La tutela giurisdizionale nei casi manifesti presuppone che i fatti siano incontestati o immediatamente comprovabili e che la situazione giuridica sia chiara (art. 257 cpv. 1 CPC). Le due condizioni sono cumulative.

4.1. I fatti sono immediatamente comprovabili quando possono essere accertati senza indugio e troppe spese. La verosimiglianza non basta; il richiedente deve fornire la prova piena dei fatti sui quali fonda la sua pretesa, in linea di massima mediante documenti (art. 254 cpv. 1 CPC). La domanda è irricevibile se il convenuto oppone delle obiezioni o delle eccezioni che non possono essere risolte immediatamente e che sono suscettibili di minare il convincimento del giudice. La situazione giuridica è chiara quando l'applicazione di una norma al caso concreto s'impone con evidenza sulla base del testo legale o di una dottrina e di una giurisprudenza consolidate; non è invece chiara, di principio, se il giudice deve esercitare un certo apprezzamento oppure statuire per equità tenendo conto di tutte le circostanze (DTF 141 III 23 consid. 3.2 pag. 26 e rinvii; si veda anche la sentenza 4A_312/2013 del 17 ottobre 2013 consid. 7.1).

4.2. Il Tribunale federale esamina liberamente l'applicazione dell'art. 257 cpv. 1 CPC (art. 95 lett. a, 106 cpv. 1 LTF) fondandosi di principio sugli accertamenti di fatto dell'autorità inferiore, a meno che siano stati effettuati in modo manifestamente inesatto o in violazione del diritto (art. 105 cpv. 2, 97 cpv. 1 LTF).

Serimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - che significa arbitrario (DTF 137 III 226 con sid. 4.2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze dell'art. 106 cpv. 2 LTF. Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e nell'apprezzamento 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 omesso 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 e rinvii).

5.

Le predette condizioni di applicazione dell'art. 257 cpv. 1 CPC non sono manifestamente adempite, né in fatto né in diritto.

5.1. All'opponente è stato **concesso il diritto di utilizzare il suolo comunale "per la costruzione nonché per l'esercizio di linee adibite alla ridiffusione di programmi radiotelevisivi e ad altri servizi di comunicazione" con la convenzione del 18 giugno 1998, fondata sulla legge federale sulla radiotelevisione del 21 giugno 1991 allora in vigore e sulla legge federale sulle telecomunicazioni del 30 aprile 1997. L'atto rinvia a "specifica convenzione" il disciplinamento della "occupazione di strutture comunali esistenti, in particolare di tubazioni di pertinenza di D."**. Ciò è avvenuto con l'accordo del 22 maggio/21 luglio 1998, con il quale le D. hanno conferito all'opponente "la

possibilità di posare cavi nelle proprie tubazioni". Le due convenzioni sono concomitanti e strettamente connesse quanto alla finalità, che è la posa delle linee di telecomunicazioni da parte dell'opponente; la prima le mette a disposizione il suolo pubblico, la seconda le condotte già esistenti.

Di fronte a una situazione del genere il Tribunale di appello ha giudicato con ragione affrettate le conclusioni con le quali il Pretore ha scisso nettamente le due convenzioni e reputato che soltanto una è retta dal diritto pubblico delle telecomunicazioni, mentre l'altra sottostà al diritto privato. È giusto anche che la determinazione del rapporto giuridico litigioso non poteva prescindere dall'accertamento dei diritti di proprietà delle condotte interrato nei suoli pubblici e privati. Al principio dell'accessione (art. 667 cpv. 2 CC), al quale accenna la Corte cantonale, la ricorrente oppone l'art. 15a LIE quale *lex specialis*, ma manca nella sentenza impugnata qualsiasi accertamento che permetta di stabilire che tutte le condotte della ricorrente qui in discussione siano degli impianti di trasporto e distribuzione di energia elettrica rientranti nel campo di applicazione di tale norma. **Tanto basta per concludere che l'applicazione del diritto al caso concreto non s'impone affatto con evidenza. E questo a prescindere dalla qualificazione del contratto qualora il rapporto giuridico fosse di natura privata, come sostiene la ricorrente.**

5.2. Sui fatti, come detto, il Tribunale di appello si è espresso in modo succinto. L'impossibilità di determinare con precisione gli impianti da rimuovere e smantellare, da esso accertata in modo vincolante, è però sufficiente per concludere che nemmeno la prova piena dei fatti determinanti richiesta dall'art. 257 cpv. 1 CPC è stata fornita. La ricorrente non censura d'arbitrio con motivazione ammissibile tale accertamento dell'autorità inferiore (cfr. consid. 4.2).

Le constatazioni di fatto andavano del resto completate anche quale premessa per sussumere in un quadro giuridico corretto la fattispecie complessa evocata nel considerando precedente.

6.

Ne viene che il ricorso, per quanto ammissibile, è infondato. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 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. 3'000.-- sono poste a carico della ricorrente, che rifonderà all'opponente fr. 3'500.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

3.

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

Losanna, 25 maggio 2016

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

La Presidente: Kiss

Il Cancelliere: Piatti