

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque les deux conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (consid. 4).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Cette condition n'est pas remplie lorsque la partie fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du tribunal. Dans ce cas, la requête de protection dans les cas clairs est irrecevable (consid. 4).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. Cette condition n'est généralement pas satisfaite lorsque l'application d'une norme requiert que le tribunal fasse usage de son pouvoir d'appréciation ou prenne une décision en équité (consid. 4).

Composizione

Giudici federali Hurni, Presidente,
Kiss, Rüedi,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A. SA,
patrocinata dall'avv. Vinh Giang,
ricorrente,

contro

B.,
patrocinata dall'avv. Sara Gasparoli,
opponente.

Oggetto

espulsione,

ricorso contro la sentenza emanata il 10 gennaio 2025 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (12.2024.155).

Fatti:

A.

A.a. La B. ha locato alla A. SA locali commerciali adibiti a centro fitness e 20 parcheggi per una pigione mensile indicizzata di fr. 3'500.-- e un acconto mensile per spese accessorie di fr. 2'500.-- con conguaglio alla fine di ogni anno per il 31 dicembre. Il punto 6 del contratto prevede che il conguaglio

è da pagare o contestare per iscritto entro 30 giorni, ritenuto che in assenza di contestazione entro tale termine il congegno sarebbe stato ritenuto approvato.

Il 14 febbraio 2024 la locatrice ha trasmesso alla conduttrice il conguaglio riferito alle spese accessorie del 2023, da cui risultava uno scoperto di fr. 11'853.75, chiedendone il pagamento entro 30 giorni.

Con e-mail 20 marzo 2024 la B. ha inviato all'amministratore unico della A. SA le fatture riferite al conguaglio richieste l'11 marzo 2024 da quest'ultima società.

L'11 aprile 2024 la locatrice ha invitato la conduttrice a versare entro 10 giorni l'importo risultante dal conguaglio. Con e-mail 6 maggio 2024 la A. SA ha invano chiesto di poter pagare a rate.

Il 16 maggio 2024 la patrocinatrice della B. ha diffidato, consegnando una lettera raccomandata alla posta, la A. SA a saldare la somma di fr. 11'853.75 entro 30 giorni, con la comminatoria della disdetta del contratto per mora. Dall'estratto del sistema di tracciamento della posta (doc. K), l'invio risulta essere stato recapitato il giorno seguente. Il 21 maggio 2024 l'Ufficio di esecuzione di Bellinzona ha emesso un precetto esecutivo nei confronti della A. SA, che è rimasto senza opposizione. Con e-mail 29 maggio 2024 la conduttrice ha rinnovato senza esito la richiesta di pagamento rateale.

La B. ha disdetto il contratto di locazione con modulo ufficiale del 18 giugno 2024. Il medesimo giorno la conduttrice le ha corrisposto fr. 10'041.50, a titolo di spese accessorie per il 2023.

A.b. L'11 luglio 2024 la conduttrice ha avviato una procedura di contestazione della disdetta innanzi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Giubiasco.

A.c. Con istanza di tutela giurisdizionale nei casi manifesti del 9 agosto 2024 la locatrice ha convenuto in giudizio la conduttrice innanzi alla Pretura del distretto di Bellinzona, chiedendone l'espulsione. Il Pretore ha accolto l'istanza con giudizio 24 ottobre 2024.

B.

Con sentenza 10 gennaio 2025 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto, nei limiti della sua ricevibilità, l'appello presentato dalla A. SA. La Corte cantonale ha indicato che la convenuta non aveva contestato il conguaglio 14 febbraio 2024 né si era confrontata con l'e-mail 20 marzo 2024, che secondo il Pretore attesta l'invio delle fatture richieste. Ha pure rimproverato alla conduttrice di non avere censurato che il comportamento adottato dopo tale invio (assenza di contestazioni anche dopo la ricezione delle diffide, richiesta priva di riserve di poter pagare l'importo a rate, mancata opposizione al precetto esecutivo e pagamento parziale del 18 giugno 2024) andava inteso come una conferma del suo riconoscimento incondizionato del debito. Con riferimento al giorno di ricezione della diffida, ha osservato che il doc. K dimostra il ritiro della raccomandata il 17 maggio 2024 e che la produzione dei doc. 10-11 da parte della conduttrice (dai quali risulterebbe che la raccomandata era stata consegnata a una persona chiamata ccc, malgrado essa non avesse alcun dipendente con questo cognome) era inammissibile giusta l'art. 317 CPC.

C.

Con ricorso in materia civile del 4 febbraio 2025 la A. SA postula, previo conferimento dell'effetto sospensivo al gravame, la riforma della sentenza impugnata nel senso che la domanda di espulsione sia respinta. Chiede pure l'assunzione agli atti di due documenti per dimostrare che la diffida del 16 maggio 2024 è semplicemente stata lasciata nella sua buca delle lettere. Afferma di avere preso conoscenza della diffida unicamente il 23 maggio 2024, ragione per cui la disdetta 18 giugno 2024 sarebbe stata notificata prima dello scadere del termine di 30 giorni e nega di avere riconosciuto il conguaglio che ha invece impugnato innanzi all'autorità di conciliazione, vanificando anche in questo modo la disdetta. A mente della ricorrente la decisione contraria della Corte cantonale rileva dal suo potere di apprezzamento e non poteva essere emanata in una procedura ex art. 257 CPC.

La domanda di conferimento dell'effetto sospensivo al gravame è stata respinta dal Presidente della Corte adita con decreto del 7 febbraio 2025.

Non è stato ordinato uno scambio di scritti.

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 civile (art. 72 cpv. 1 LTF) con un valore litigioso che supera la soglia fissata dall'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF. Esso si rivela pertanto in linea di principio ammissibile.

2.

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. La ricorrente chiede l'assunzione di due documenti (doc. D e E) per provare che la postina medesima ha firmato l'avviso di ricevimento dell'invio raccomandato contenente la diffida ai sensi dell'art. 257d CO, prima di depositare quest'ultimo nella sua buca delle lettere. Entrambi i documenti, come peraltro espressamente riconosciuto nel ricorso, sono posteriori alla sentenza impugnata, essendo il primo datato 20 gennaio 2025 e il secondo concernente uno scambio di posta elettronica del 30/31 gennaio 2025. Essi sono quindi dei veri nova che, per costante giurisprudenza, non possono essere presi in considerazione ai fini del presente giudizio (DTF 150 III 89 consid. 3.1; 142 V 590 consid. 7.2; 139 III 120 consid. 3.1.2).

3.

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. In virtù dell'art. 106 cpv. 2 LTF il Tribunale federale esamina le violazioni di diritti fondamentali solo se tali censure sono state sollevate e partitamente motivate. Ciò significa che la parte ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato, con riferimento ai motivi della decisione impugnata, in che modo sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (DTF 147 I 73 consid. 2.1; 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4, con rinvii). Critiche appellatorie sono inammissibili (DTF 148 I 104 consid. 1.5, con rinvii).

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), che sono vincolanti. Può scostarsene o completarli solo se sono stati effettuati in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - che in questo ambito significa arbitrario (art. 9 Cost.; DTF 149 II 337 consid. 2.3; 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze rigorose poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2, con rinvii; 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii) e non può limitarsi a opporre il suo punto di vista alle conclusioni del giudizio impugnato; il Tribunale federale non esamina le critiche di carattere appellatorio (DTF 148 I 160 consid. 3; 145 I 26 consid. 1.3, con rinvii). La parte che 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 149 II 337 consid. 2.3; 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).

4.

Giusta l'art. 257 cpv. 1 CPC, il giudice accorda tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti

sono incontestati o immediatamente comprovabili (lett. a) e la situazione giuridica è chiara (lett. b). Secondo l'art. 257 cpv. 3 CPC, se non sono date le condizioni per ottenere la tutela giurisdizionale in procedura sommaria, il giudice non entra nel merito.

I fatti sono incontestati se non sono stati contestati dal convenuto e sono immediatamente comprovabili se possono essere accertati senza indugio e senza troppe spese. L'istante deve portare la prova piena dei fatti sui quali fonda la pretesa, di regola mediante documenti (conformemente all'art. 254 cpv. 1 CPC). Se la parte convenuta fa valere delle eccezioni o obiezioni motivate e concludenti, che non possono essere subito scartate e che sono di natura tale da far vacillare il convincimento del giudice, la procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti è inammissibile (DTF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1).

La situazione giuridica è chiara se l'applicazione della norma al caso concreto si impone in modo evidente con riguardo al testo legale o in base a una dottrina e una giurisprudenza invalse. Per contro la situazione giuridica non è di regola chiara se la parte convenuta oppone delle obiezioni o eccezioni motivate su cui il giudice non può statuire immediatamente o se l'applicazione di una norma richiede l'emanazione di una decisione di apprezzamento o in equità con una valutazione di tutte le circostanze del caso (DTF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; sentenza 4A_347/2022 del 27 ottobre 2022 consid. 3). Per impedire l'accoglimento di una domanda fondata sull'art. 257 CPC non basta tuttavia che la parte convenuta semplicemente sostenga che ci si trova in presenza di una simile situazione o che la stessa potrebbe remotamente entrare in linea di conto (cfr. con riferimento ad un preteso abuso di diritto la sentenza 4A_329/2013 del 10 dicembre 2013 consid. 6.1). Non è nemmeno possibile vanificare la procedura in discussione invocando degli argomenti speciosi (sentenza 4A_347/2022 del 27 ottobre 2022 consid. 3).

4.1.

4.1.1. La Corte cantonale ha ritenuto, sulla base dell'estratto del sistema di monitoraggio della posta (doc. K), che la diffida del 16 maggio 2024 era stata notificata il giorno seguente. Ha indicato che la conduttrice non aveva contestato innanzi al Pretore tale documento, limitandosi ad affermare, senza prova alcuna, di avere ritirato l'invio il 23 maggio 2024. Ha ritenuto inammissibili giusta l'art. 317 CPC l'attestazione di ricevuta firmata ccc (doc. 10) e la dichiarazione del responsabile amministrativo della convenuta secondo cui essa non ha alcun dipendente con tale cognome (doc. 11), perché prodotte solo in appello, quando avrebbero invece già potuto essere sottoposte al giudice di prime cure. **Ha pertanto ritenuto il termine di 30 giorni contenuto nella diffida 16 maggio 2024 scaduto lunedì 17 giugno 2024.**

4.1.2. La ricorrente sostiene che per il computo del termine menzionato nella diffida è determinante il giorno in cui essa ha effettivamente preso conoscenza del contenuto della raccomandata e cioè, come ha sempre segnalato, il 23 maggio 2024, quando ha trovato la busta nella propria buca delle lettere. **Per questo motivo ritiene la disdetta 18 giugno 2024 prematura, atteso che il termine di 30 giorni sarebbe unicamente scaduto il 24 giugno 2024. Assevera inoltre che per dirimere la questione relativa alla ricezione della diffida il giudice ha dovuto fare capo al suo potere di apprezzamento, ciò che è incompatibile con quanto previsto dall'art. 257 CPC.**

4.1.3. In concreto occorre innanzi tutto rilevare che nella parte finale del gravame la ricorrente sposta, senza alcuna spiegazione, di un giorno la datazione della diffida (17 maggio 2024 invece di 16 maggio 2024) e la data della sua consegna risultante dal doc. K (18 maggio 2024 al posto di 17 maggio 2024). Tale modo di procedere non configura alcuna ammissibile censura di arbitrio. Anche dal resto dell'impugnativa non risulta alcuna critica alla sentenza impugnata, che soddisfa le esigenze di motivazione sancite dall'art. 106 cpv. 2 LTF (sopra, consid. 3), diretta contro gli accertamenti attinenti alla scadenza del termine di 30 giorni che la Corte cantonale ha effettuato basandosi sulla diffida e sull'estratto del sistema di monitoraggio degli invii della posta, la ricorrente a ragione non contestando che i doc. 10 e 11 sono stati prodotti tardivamente. **Da quanto precede discende che, contrariamente**

a quanto sostenuto nel ricorso, i fatti erano immediatamente comprovabili nel senso dell'art. 257 cpv. 1 CPC. Per scrupolo di completezza si osserva che, diversamente da quanto afferma la ricorrente, anche quando si applica in modo limitato la teoria dell'atto ricettizio, determinante è il momento in cui il destinatario ha ricevuto la raccomandata e non l'effettiva conoscenza del suo contenuto (DTF 119 II 147 consid. 2).

4.2.

4.2.1. **Dopo aver constatato che la conduttrice non aveva mai contestato il conguaglio 14 febbraio 2024 come previsto dal punto 6 del contratto di locazione, limitandosi a chiedere l'11 marzo 2024 la trasmissione delle relative fatture, la Corte cantonale ha ritenuto l'appello inammissibile per quanto riguarda il buon fondamento della pretesa creditoria posta alla base della diffida dell'art. 257d CO.** Nella sua impugnativa la conduttrice non aveva infatti contestato che, come già indicato dal Pretore, con il comportamento (assenza di contestazioni anche dopo la ricezione delle richieste di pagamento, domande prive di riserve di poter corrispondere il conguaglio a rate, mancata opposizione al precetto esecutivo e pagamento parziale del 18 giugno 2024) adottato dopo l'invio dell'e-mail a cui erano state allegate le fatture richieste, essa aveva piuttosto confermato il riconoscimento incondizionato del debito. **La Corte cantonale ha altresì ritenuto tardive, perché proposte per la prima volta in sede di appello, le contestazioni concernenti gli importi risultanti dalle fatture agli atti.**

4.2.2. **La ricorrente contesta di avere riconosciuto il conguaglio, asserendo che la richiesta di un pagamento a rate configurava semplicemente un metodo di pagamento e che un'opposizione a un precetto esecutivo " può essere presentata sino alla procedura di pignoramento o fallimento ".** Sostiene che per poter accettare o contestare il conguaglio avrebbe dovuto essere a conoscenza sia delle varie spese pagate dal locatore sia dell'esatta chiave di ripartizione che non le sarebbe però stata presentata. La Corte cantonale non avrebbe nemmeno considerato che essa aveva contestato la disdetta all'Ufficio di conciliazione " proprio perché non era d'accordo sul conguaglio relativo alle spese accessorie " e afferma che, secondo una parte della dottrina, l'avvio di una tale procedura vanifica la disdetta.

4.2.3. **In concreto ancora una volta, quando si lamenta di avere avuto informazioni insufficienti dalla locatrice, la ricorrente si scosta inammissibilmente dai fatti accertati nella sentenza impugnata. Essa si confronta poi solo parzialmente con le considerazioni della Corte cantonale.** Pare infatti dimenticare di non avere contestato nel termine previsto dal contratto il conguaglio delle spese accessorie e di avere in questo modo concluso un accordo di saldo con la conseguenza di porre a suo carico la prova dell'inesattezza del conteggio (sentenza 4A_606/2015 del 19 aprile 2016 consid. 5). Anche quando nega che il suo agire sopra descritto doveva essere interpretato come un riconoscimento del debito per atti concludenti, essa ignora la motivazione fondata sul diritto processuale che ha portato la Corte cantonale a dichiarare inammissibile l'appello su questo punto. Nemmeno l'opinione dottrinale citata nell'impugnativa con riferimento agli effetti della procedura di contestazione della disdetta le è di ausilio, poiché è stata confutata da questo Tribunale nella DTF 140 III 591 consid. 3.2, a cui si rinvia espressamente senza che occorra dilungarsi ulteriormente sulla questione. Non risulta neppure, contrariamente a quanto affermato nel ricorso, che la Corte cantonale abbia violato il diritto federale per avere emanato una decisione di apprezzamento che avrebbe unicamente potuto pronunciare in una procedura ordinaria.

5.

Da quanto precede discende che il ricorso, nella misura in cui risulta ammissibile, si palesa manifestamente infondato e in quanto tale va respinto. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF). Non occorre invece assegnare ripetibili, poiché l'opponente, non essendo stata invitata a determinarsi, non è incorsa 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. 6'000.-- sono poste a carico della ricorrente.

3.

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

Losanna, 18 marzo 2025

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

Il Presidente: Hurni

Il Cancelliere: Piatti