

Le fait que le locataire ait **accédé illicitement au toit de l'immeuble** pour y poser un panneau publicitaire, accédé sans droit dans les locaux loués à une autre locataire et endommagé du matériel **peut rendre objectivement insupportable la continuation du contrat** et constitue un motif de résiliation immédiate au sens de l'art. 266g CO. Toutefois, en l'occurrence, **le bailleur a notifié la résiliation pour justes motifs plus d'une année après la survenance des faits**, ce qui démontre que le délit **ne rendait, subjectivement, pas insupportable la continuation du contrat de bail**.

Au demeurant, **lorsque le bailleur justifie la résiliation immédiate par un délit pénal** commis par le locataire, **il n'est pas obligé d'attendre la fin de la procédure pénale** pour notifier la résiliation.

#### Composizione

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

#### Partecipanti al procedimento

A. SA,  
patrocinata dall'avv. dott. Gianmaria Mosca,  
ricorrente,

contro

B. SA,  
patrocinata dagli avv.ti Francesco Naef e Carlo Boyl,  
opponente.

#### Oggetto

locazione; disdetta straordinaria per motivi gravi,

ricorso contro la sentenza emanata il 29 settembre 2014 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

#### Fatti:

A.

La B. SA loca dal 1° gennaio 1998 una superficie commerciale, adibita a centro fitness e wellness, dalla A. SA, per una pigione annua di fr. 350'000.--. Tra le parti sono sorte una serie di cause fra il 13 ottobre 2005 e il 26 aprile 2010.

A.a. Il 14 luglio 2005 la locatrice ha sporto una querela penale contro C. (amministratore unico e direttore della conduttrice), sfociata in un decreto d'abbandono che ha invano contestato fino al

Tribunale federale. Essa ha posto il fatto per cui ha inoltrato la querela pure a fondamento della disdetta straordinaria 13 ottobre 2005.

A.b. Il 20 settembre 2006 la locatrice ha presentato una nuova querela penale contro C., lamentando che questi si era indebitamente introdotto sul tetto dell'immobile al fine di posare uno striscione pubblicitario. Il 13 aprile 2010 essa ha sporto contro C. un'ulteriore querela per violazione di domicilio e danneggiamento. Con decreto d'accusa 11 aprile 2011 la Procuratrice pubblica del Cantone Ticino ha condannato il denunciato a una pena pecuniaria di 20 aliquote da fr. 140.--, con la sospensione condizionale, e una multa di fr. 600.--. Con sentenza 17 maggio 2013 il giudice della Pretura penale ha, in parziale accoglimento di un'opposizione del condannato, ridotto le aliquote giornaliere a 15 e la multa a fr. 500.--. C. è insorto contro tale giudizio alla Corte di appello e di revisione penale del Cantone Ticino.

A.c. La locatrice ha pure notificato alla conduttrice, con modulo ufficiale 8 giugno 2011, una disdetta straordinaria del contratto di locazione per il 31 dicembre 2011. Essa ha fatto valere dei motivi gravi nel senso dell'art. 266g CO, riferendosi ai fatti di cui al decreto di accusa dell'11 aprile 2011.

B.

La conduttrice ha adito la Pretura del distretto di Lugano con petizione 24 agosto 2011, chiedendo in via principale di accertare l'inefficacia dell'appena menzionata disdetta, in via subordinata di annullarla. Il 16 ottobre 2013 il Pretore ha respinto la petizione.

C.

La II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha, in accoglimento di un appello della conduttrice, riformato la sentenza di primo grado nel senso che è accertata l'inefficacia della disdetta 8 giugno 2011, non ritenendo dato il requisito dell'insopportabilità nell'adempimento del contratto previsto dall'art. 266g CO.

D.

La A. SA è insorta al Tribunale federale con ricorso in materia civile del 4 novembre 2014 con cui postula la modifica della sentenza di appello nel senso che la petizione sia respinta e la disdetta confermata. In via subordinata chiede che la sentenza impugnata sia annullata e che l'incarto sia rinviato all'ultima istanza cantonale per nuova decisione.

Con risposta 16 gennaio 2015 la B. SA propone la reiezione del ricorso.

Diritto:

1.

1.1. Il tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) gravame è diretto contro una decisione finale emanata su ricorso dall'ultima istanza cantonale (art. 75 LTF) in una causa civile in materia di locazione con un valore di lite che supera ampiamente la soglia di fr. 15'000.-- prevista dall'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF e si rivela quindi in linea di principio ammissibile.

1.2. Irricevibile si appalesa per contro, essendo posteriore alla decisione impugnata (DTF 133 IV 342 consid. 2.1), la sentenza del 16 ottobre 2014, prodotta dalla ricorrente, con cui la Corte di appello e di revisione penale ticinese ha statuito sull'appello inoltrato da C. contro il giudizio 17 maggio 2013 della Pretura penale.

2.

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. Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - che significa arbitrario (DTF 137 III 226 consid. 4.2 con rinvii; 133 II 249 consid. 1.2.2) - 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); deve inoltre dimostrare che l'eliminazione dell'asserito vizio può influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF).

In concreto la ricorrente pur completando la fattispecie riportata nella sentenza impugnata non formula alcuna censura contro gli accertamenti di fatto effettuati dalla Corte cantonale. La presente sentenza sarà quindi basata su di questi.

3.

Giusta l'art. 266g cpv. 1 CO ciascuna delle parti può, per motivi gravi che le rendano inopportuno l'adempimento del contratto, dare la disdetta osservando il termine legale di preavviso per una scadenza qualsiasi. Questa norma concretizza il principio generale secondo cui i contratti di durata possono essere disdetti anticipatamente per motivi gravi (cfr. DTF 128 III 428 consid. 3). Secondo dottrina e giurisprudenza, solo circostanze particolarmente gravi, non conosciute e non prevedibili al momento della conclusione del contratto, né imputabili alla parte che se ne prevale, possono giustificare una disdetta straordinaria ex art. 266g CO (DTF 122 III 262 consid. 2a/aa, con rinvii giurisprudenziali e riferimenti dottrinali). La parte deve, dopo il sorgere del motivo grave, disdire immediatamente il contratto, in caso contrario essa dimostra, con il suo atteggiamento, che tali motivi non le rendono insopportabile la continuazione del rapporto contrattuale. Per stabilire l'esistenza di motivi gravi nel caso concreto il giudice è tenuto a decidere secondo il diritto e l'equità e deve prendere in considerazione tutti gli elementi del caso senza perdere di vista il principio della sicurezza del diritto e l'interesse dell'altra parte alla continuazione del contratto (sentenze 4A\_20/2015 del 13 luglio 2015 consid. 3.1 e 4A\_536/2009 del 2 febbraio 2010 consid. 2.4, in SJ 2010 I pag. 412). Il Tribunale federale rivede unicamente con riserbo la decisione presa in equità dall'ultima istanza cantonale e interviene soltanto se essa si scosta senza motivo dalle regole stabilite dalla dottrina e dalla giurisprudenza in materia di libero apprezzamento, se essa si fonda su fatti non pertinenti o ignora degli elementi rilevanti, o, infine, se essa porta a un risultato manifestamente ingiusto o a un'iniquità scioccante (DTF 135 III 121 consid. 2, con rinvii).

**3.1. Nonostante l'impugnazione da parte di C. della sentenza della Pretura penale, la Corte cantonale ha ritenuto che egli si è recato senza autorizzazione nel settembre 2006 sul tetto dell'immobile e nell'aprile 2010 in un piano locato a un'altra inquilina e ha danneggiato pannelli di cartone. Essa ha quindi indicato che così facendo C. ha commesso azioni tali da oggettivamente minare il rapporto di fiducia e rendere intollerabile nel senso dell'art. 266g cpv. 1 CO l'adempimento del contratto. La Corte cantonale ha però considerato che tali fatti non avevano reso (soggettivamente) la continuazione del contratto insopportabile alla locatrice, perché essa aveva aspettato più di un anno per notificare la contestata disdetta (ultimi episodi accaduti il 2 aprile 2010, querela penale del 13 aprile 2010 e disdetta 8 giugno 2011). I giudici di appello hanno pure precisato che per disdire un rapporto di locazione per motivi gravi non occorre attendere l'esito di una procedura penale.**

3.2. La ricorrente afferma che nella fattispecie emergerebbero chiaramente due elementi e cioè che la Pretura non avrebbe concesso lo sfratto sulla base di una sola querela penale senza un giudizio di colpevolezza e che fra le parti erano pendenti diverse procedure, fra cui anche un'istanza di sfratto, da cui era desumibile che essa non voleva continuare il rapporto di locazione. Ritiene che in ogni caso il periodo di tempo trascorso tra la querela e l'emanazione del decreto di accusa sarebbe "coperto"

dalle altre procedure in corso e che da una valutazione complessiva delle circostanze risulterebbe un'applicazione eccessivamente formalista dell'art. 266g CO.

3.3. In base ai - vincolanti - accertamenti della sentenza impugnata la disdetta straordinaria era motivata con le vicende risultanti dal decreto di accusa. Pertanto, già per questa ragione il fatto che fra le parti fossero sorte delle cause giudiziarie appare del tutto irrilevante, non avendo la ricorrente fondato la sua disdetta su queste. La ricorrente non può nemmeno essere seguita quando pare affermare che, per ottenere lo sfratto dell'inquilina, il giudice di primo grado avrebbe richiesto nella sentenza 7 dicembre 2010 (concernente la disdetta del 13 ottobre 2005) "un giudizio di colpevolezza ufficiale": come spiegato nella sentenza d'appello, nel 2010 il Pretore aveva indicato che l'istruttoria esperita non permetteva di constatare che gli episodi relativi alla tranciatura della catena di delimitazione dei parcheggi fossero da attribuire alla conduttrice e che, in assenza di un giudizio penale, nulla poteva essere dedotto dalla procedura penale avviata dalla locatrice. In questo modo il Pretore non aveva manifestamente fatto dipendere la possibilità di ottenere uno sfratto della conduttrice da una condanna penale. La ricorrente non contesta di essere stata a conoscenza fin dal mese di aprile 2010 dei fatti rimproverati all'amministratore unico della conduttrice e posti a sostegno della disdetta straordinaria. **Così stando le cose, la Corte cantonale non ha violato il diritto federale ritenendo che la locatrice, attendendo più di un anno per notificare la disdetta, ha dimostrato che tali fatti non le hanno reso incomportabile l'adempimento del contratto e che quindi veniva a mancare uno dei presupposti previsti dall'art. 266g CO.**

4.

Da quanto precede discende che il ricorso si rivela infondato e come tale va respinto. 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.

Il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 8'000.-- sono poste a carico della ricorrente, che rifonderà all'opponente fr. 9'000.-- 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 novembre 2015

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

La Presidente: Kiss

Il Cancelliere: Piatti