

Avec la **stipulation pour autrui** (art. 112 CO), le stipulant conclut un contrat au profit d'un tiers. Ce contrat **fait naître une prétention propre et indépendante du tiers : ce dernier peut, par exemple, la céder ou, une fois le droit acquis, y renoncer**. Un **contrat fiduciaire** est un contrat par lequel une partie (le fiduciant) fait de l'autre partie (le fiduciaire) le titulaire inconditionnel d'un droit à l'égard des tiers, alors qu'à l'égard du fiduciant, **le fiduciaire est conventionnellement tenu de ne pas exercer le droit cédé, de ne l'exercer que partiellement, voire de le rétrocéder à certaines conditions** (consid. 4.2).

Composizione

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

Partecipanti al procedimento

A.,
patrocinato dall'avv. Cinzia Catelli,
ricorrente,

contro

B.,
patrocinata dall'avv. Curzio Toffoli,
opponente.

Oggetto

locazione; annullamento della disdetta,

ricorso contro la sentenza emanata il 18 dicembre 2023 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del
Cantone Ticino (12.2023.109).

Fatti:

A.

A.a. **L'avvocato C., padre di B. e di A., è stato l'ideatore di una promozione immobiliare, su un fondo che era di sua esclusiva proprietà, che ha portato alla costruzione - fra il maggio 2001 e il giugno 2004 - di una residenza. Nel luglio 2004 sia B. sia A. si sono trasferiti in un appartamento di tale complesso immobiliare.**

Con atto pubblico del 9 luglio 2004 il notaio avv. D., amico di famiglia e d'infanzia di C., ha rogato la vendita al figlio A. - all'epoca praticante avvocato - sia dell'unità di proprietà per piani (PPP) da questi abitata (per un prezzo di fr. 900'000.--) sia di quella in cui risiede la sorella (per un prezzo di fr. 1'100'000.--). Il prezzo era da corrispondere mediante l'assunzione del debito ipotecario di fr. 1'750'000.-- (fr. 750'000.-- per il primo alloggio e fr. 1'000'000.-- per il secondo) e con il pagamento al

venditore dei restanti fr. 250'000.-- entro 5 anni dall'iscrizione a registro fondiario del trapasso di proprietà. Il 26 luglio 2004 **A. e B. hanno firmato un contratto di locazione per l'appartamento di 6 ½ locali con due parcheggi occupato da quest'ultima.** Tale contratto, di durata indeterminata, prevede una facoltà di disdetta, previo preavviso di 6 mesi con scadenze al 31 marzo e al 30 settembre, per la prima volta il 30 settembre 2006, una pigione mensile di fr. 2'500.-- e pone le spese accessorie e condominiali a carico della conduttrice.

C. è stato arrestato il 10 agosto 2004 in seguito alla procedura penale legata al fallimento della società finanziaria E. SA di cui era vicepresidente. Il 21 settembre 2004 il Ministero pubblico del Cantone Ticino ha sequestrato le due predette unità di PPP. Il sequestro è stato revocato con la sentenza 18 agosto 2014 della Corte di appello e revisione penale del Cantone Ticino (CARP) in cui era stata confermata la condanna penale di C., in seguito ridotta, dopo che il Tribunale federale aveva rinviato la causa all'autorità cantonale per nuovo giudizio.

A.b. Il 6 dicembre 2016 A., che aveva precedentemente respinto la richiesta di B. di trasferirle la proprietà dell'appartamento in cui viveva, ha disdetto il contratto di locazione per il 30 settembre 2017.

A.c. Con giudizio 20 ottobre 2020 il Pretore del distretto di Lugano ha, in parziale accoglimento della petizione con cui B. ha convenuto in giudizio A., accertato la validità della disdetta a decorrere dal 30 settembre 2017 e ha concesso all'attrice una prorogazione unica e definitiva fino al 30 settembre 2021.

B.

B.a. Con sentenza 4 agosto 2021 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha, in accoglimento dell'appello di B., annullato la disdetta. La Corte cantonale, basandosi innanzi tutto sulla testimonianza del notaio che aveva rogato l'atto di compravendita e, dopo aver premesso che questa era avvenuta in modo concitato ed era dovuta al timore che la procedura penale travolgesse i beni di famiglia (segnatamente quelli destinati ai figli), ha indicato che C. e A. avevano concluso un accordo secondo cui quest'ultimo, "economicamente più credibile", rilevava la proprietà di entrambe le unità di proprietà per piani per poi trasferire a B. l'appartamento da lei abitato. Ha considerato che tale piano è stato confermato da una serie di indizi, mentre ha reputato poco credibile la versione dei fatti presentata da A.. Dal profilo giuridico la Corte cantonale ha indicato che padre e figlio avevano concluso un contratto in favore di terzi perfetto (art. 112 cpv. 2 CO) e che la disdetta data a B. era contraria ai loro accordi.

B.b. Il Tribunale federale ha, con sentenza 4A_463/2021 del 20 giugno 2023 e in parziale accoglimento del ricorso in materia civile presentato da A., annullato la predetta pronuncia e rinviato la causa al Tribunale di appello per nuova decisione nel senso dei considerandi. Ha ritenuto che la Corte cantonale aveva commesso una violazione del diritto di essere sentito del locatore, perché non si era confrontata con le contestazioni concernenti l'inammissibilità della deposizione del notaio dal profilo dell'art. 152 cpv. 2 CPC.

C.

Con sentenza su rinvio del 18 dicembre 2023 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha nuovamente accolto l'appello di B. e ha, in riforma del giudizio pretorile, annullato un'altra volta la disdetta 6 dicembre 2016. Ha in primo luogo disatteso le lamentele concernenti l'uso della testimonianza del notaio sia per ragioni procedurali sia reputando che in ogni caso nella concreta fattispecie l'accertamento della verità prevale sul diritto di discrezionalità. Ha poi soggiunto che anche da altri indizi emerge che l'operazione di compravendita era finalizzata a far ottenere ad entrambi i figli un appartamento, nonostante la procedura penale avviata nei confronti di C. Ha quindi concluso,

come già nella prima sentenza, che a monte del trapasso delle proprietà e della sottoscrizione del contratto di locazione vi è stato un contratto a favore di terzi perfetto nel senso dell'art. 112 cpv. 2 CO e che la permanenza dell'attrice nell'appartamento era una condizione perno che impediva la disdetta del contratto di locazione.

D.

Con ricorso in materia civile del 1° febbraio 2024 A. postula l'annullamento della sentenza cantonale e la conferma di quella pretorile. Il ricorrente sostiene che la Corte cantonale ha accertato i fatti in modo manifestamente inesatto e lamenta una errata applicazione del diritto federale, segnatamente con riferimento all'interpretazione contrattuale.

Con risposta 15 aprile 2024 B. propone che il ricorso sia respinto in quanto ricevibile.

Le parti hanno proceduto spontaneamente a un secondo scambio di scritti con replica 7 maggio 2024 e duplica 29 maggio 2024.

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. 46 cpv. 1 lett. b e 100 cpv. 1 LTF combinati) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF), che ha statuito dopo una decisione di rinvio del Tribunale federale, in una causa civile in materia di diritto di locazione (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 quindi da questo profilo 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, ciò che le parti devono debitamente esporre nei propri allegati (DTF 143 V 19 consid. 1.2). L'esclusione di fatti e di mezzi di prova nuovi è la regola. Questa conosce un'eccezione se la decisione dell'autorità inferiore ha reso per la prima volta rilevanti questi fatti o mezzi di prova (DTF 139 III 120 consid. 3.1.2). Può trattarsi di fatti o di mezzi di prova in relazione alla regolarità della procedura innanzi all'autorità inferiore (ad esempio concernenti una violazione del diritto di essere sentito) o che sono determinanti per stabilire l'ammissibilità del ricorso innanzi al Tribunale federale (ad esempio la data di notifica della decisione impugnata) o ancora che sono idonei a confutare un'argomentazione dell'autorità inferiore oggettivamente imprevedibile per le parti prima della ricezione della sentenza impugnata. Le parti non possono per contro allegare fatti o produrre mezzi di prova che hanno ommesso di allegare o esibire innanzi all'autorità inferiore (DTF 136 III 123 consid. 4.4.3; sentenza 4A_85/2024 del 9 gennaio 2025 consid. 2.2 con rimandi).

In concreto sia il ricorrente che l'opponente producono dei documenti con i loro allegati. Fra questi si rivelano di primo acchito irricevibili, perché sono dei cosiddetti veri nova, sia gli e-mail del gennaio 2024 concernenti il - mancato - pagamento delle pigioni prodotti dal ricorrente sia l'istanza di conciliazione datata 13 marzo 2024 con la relativa convocazione allegata alla risposta. Anche irricevibili si palesano il riconoscimento di debito sottoscritto da C. il 14 giugno 2004 e il rogito con cui quest'ultimo ha venduto un altro appartamento, pure acclusi alla risposta, atteso che non è la sentenza impugnata che ha dato adito alla loro produzione, ma alcuni argomenti sollevati nel ricorso. Per contro gli estratti della sentenza della CARP del 18 agosto 2014 presentati dal ricorrente erano già negli atti cantonali.

3.

Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo gli argomenti proposti

nell'atto di ricorso, fatti salvi i casi di errori giuridici manifesti (DTF 149 II 337 consid. 2.2, con rinvii). Giusta l'art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto (DTF 148 IV 205 consid. 2.6). Per le violazioni di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantionale le esigenze di motivazione sono più severe; la parte ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato i diritti che sono stati violati e spiegare in cosa consista la violazione (art. 106 cpv. 2 LTF; DTF 148 I 104 consid. 1.5). Il Tribunale federale non è vincolato né dagli argomenti sollevati nel ricorso né dai motivi addotti dall'autorità inferiore, può accogliere un gravame per motivi diversi da quelli invocati dalla parte insorgente e respingerlo adottando un'argomentazione differente da quella esposta nel giudizio impugnato (DTF 150 II 346 consid. 1.5.1, con rinvii).

4.

4.1. La Corte cantonale ha constatato, sulla base della deposizione del notaio amico di famiglia e degli altri elementi dell'incarto, che C. ha stipulato con il ricorrente un contratto a favore di terzi perfetto nel senso dell'art. 112 cpv. 2 CO per assicurare all'opponente l'abitazione in cui risiede. I Giudici d'appello hanno ritenuto che tale contratto non doveva solo permettere il trapasso della proprietà dell'appartamento, ma anche consentire all'opponente di rimanervi finché non avesse chiesto al fratello di venderglielo, una volta in grado di ottenere un credito ipotecario a proprio nome. Hanno quindi considerato che la permanenza dell'inquilina nell'unità di proprietà per piani "era una condizione perno", ragione per cui una disdetta della locazione (che era un contratto al servizio della volontà del padre) non era possibile perché contraria agli accordi. La Corte cantonale ha aggiunto che la causa avrebbe avuto il medesimo esito, se essa avesse potuto accertare un coinvolgimento diretto dell'attrice nelle pattuizioni iniziali e ritenere, come preteso da quest'ultima, che fosse stato concluso un pactum fiduciae nel senso che il fratello acquisisse l'appartamento occupato dalla sorella con l'obbligo di rivenderglielo in seguito, concedendole la possibilità di abitarvi nel frattempo.

4.2. Il ricorrente nega di avere concluso con il padre un contratto a favore di terzi perfetto prima di comperare i due appartamenti, contestando sia l'ammissibilità di talune prove sia il loro apprezzamento effettuato dalla Corte cantonale per giungere alla controversa constatazione. Egli lamenta poi una violazione del diritto federale, affermando di avere sottoscritto il contratto di locazione con la sorella circa due settimane dopo la compravendita e sostiene che se le parti avessero voluto garantire all'opponente una permanenza nell'abitazione superiore a due anni lo avrebbero specificato nel contratto.

4.3. Con un contratto a favore di terzi perfetto il promissario stipula con il promittente una prestazione in vantaggio di un terzo (art. 112 cpv. 1 CO) che può chiedere direttamente a questi l'adempimento (art. 112 cpv. 2 CO). Un tale contratto crea una pretesa originaria e indipendente del terzo (CORINNE ZELLWEGER-GUTKNECHT, in Basler Kommentar, 7 aed. 2020, n. 15 ad art. 112 CO). Questo può ad esempio cederla o, una volta acquisito il diritto, rinunciare (CAROLINE VON GRAFFENRIED, Berner Kommentar, 2 aed. 2022, n. 112 ad art. 112 CO; SILVIA TEVINI, in Commentaire Romand, Code des obligations I, 3 aed. 2021, n. 17 ad art. 112 CO). Un contratto fiduciario è invece un contratto con cui una parte (il fiduciante) rende l'altra (il fiduciario) titolare nei confronti di terzi senza riserve di un diritto, mentre nei confronti del fiduciante, il fiduciario è convenzionalmente tenuto a non esercitare il diritto ceduto, a esercitarlo solo parzialmente o, ancora, a retrocederlo a determinate condizioni (sentenza 4A_559/2019 del 12 maggio 2020 consid. 2.1.2, con riferimenti).

In concreto giova innanzi tutto premettere che nemmeno l'opponente afferma che la pattuizione di un contratto fiduciario non avrebbe necessitato un suo coinvolgimento diretto. L'inesistenza di un tale contratto è quindi a giusta ragione oramai pacifica. **Per i motivi che seguono non occorre poi stabilire se il ricorrente ha effettivamente stipulato con il padre un contratto a favore di terzi perfetto.** Quest'ultimo, secondo la sentenza impugnata, contiene due elementi: il primo concerne la possibilità dell'opponente di abitare nell'appartamento prima di acquistarlo, il secondo attiene alla facoltà di

pretenderne la vendita dal fratello. **Ora, concludendo il contratto di locazione con il ricorrente, l'opponente ha chiesto e ottenuto l'adempimento del contestato contratto a favore di terzi perfetto, nella misura in cui concerne il primo elemento. La permanenza dell'inquilina nell'abitazione non dipende quindi (più) da quest'ultimo contratto, ma è unicamente regolata dal contratto di locazione, in cui le parti non hanno solo espressamente stabilito una durata minima della locazione di due anni, ma pure previsto, trascorso tale periodo, la possibilità di disdirlo due volte all'anno con un preavviso di sei mesi.** Il ricorrente ha quindi rettamente lamentato una violazione del diritto federale. La disdetta deve pertanto essere - come stabilito dal Pretore - considerata valida, poiché nell'appello la sua efficacia era unicamente stata rimessa in discussione in virtù di un accordo antecedente alla locazione.

5.

Da quanto precede discende che il ricorso va accolto, la sentenza impugnata dev'essere annullata e riformata nel senso che l'appello è respinto e la pronunzia pretorile confermata. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 2 LTF). La causa va pure rinviata all'autorità inferiore per una nuova fissazione delle spese e delle ripetibili di seconda istanza.

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Il ricorso è accolto. La sentenza impugnata è annullata e riformata nel senso che l'appello è respinto e il giudizio del 20 ottobre 2020 del Pretore di Lugano è confermato.

2.

La causa è rinviata al Tribunale di appello del Cantone Ticino per nuova fissazione delle spese processuali e delle ripetibili della procedura cantonale.

3.

Le spese giudiziarie di fr. 5'000.-- sono poste a carico dell'opponente.

4.

L'opponente verserà al ricorrente la somma di fr. 6'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

5.

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

Losanna, 25 aprile 2025

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

Il Presidente: Hurni

Il Cancelliere: Piatti