

Sous peine d'irrecevabilité, **le recours doit exposer**, au moins succinctement, **en quoi l'acte attaqué viole le droit** (c. 1).

Un **recours constitutionnel subsidiaire** ne peut être **dirigé** que **contre la décision de la dernière instance cantonale**. Aussi, des **griefs du recours qui visent le jugement de première instance** sont **irrecevables** (c. 3).

Composizione

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

Partecipanti al procedimento

A.,
ricorrente,

contro

B.,
patrocinata dall'avv. Massimo Bionda,
opponente.

Oggetto

accesso all'ente locato,

ricorso contro la sentenza emanata il 15 aprile 2014
dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del
Cantone Ticino.

Fatti:

A.

C.C. e D.C. hanno locato, con contratto 3 dicembre 1997, un appartamento di 4½ locali a B.. Quest'ultima ha poi concesso in sublocazione all'avvocata A. una parte di tale appartamento, adibita a studio legale.

B.

B. si è rivolta con istanza 2 luglio 2010 alla Pretura del distretto di Lugano chiedendo di ordinare ad A. di consegnare una copia delle nuove chiavi della porta d'ingresso del bene locato. Il 27 agosto 2010 B. ha pure chiesto di ordinare ad A., con le comminatorie di rito, di continuare a consentire il libero autonomo accesso all'appartamento e di ripristinare lo stato quo ante dell'ente locato (ripristino del mobilio, della targa d'ingresso e sulla bucalettere e del citofono). Entrambe le istanze, già oggetto di provvedimenti cautelari, sono state accolte dalla Pretora con decisione 15 novembre 2012.

C.

A. ha impugnato la decisione pretorile con appello 8 gennaio 2013. L'11 aprile 2013 la Presidente della II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha deciso di non procedere a un doppio scambio di scritti e ha respinto la richiesta dell'appellante di far produrre una procura più recente al patrocinatore dell'appellata. Il 15 aprile 2014 la menzionata Camera ha respinto, in quanto ammissibile, l'appello.

D.

Con ricorso in materia civile del 28 maggio 2014 A. impugna sia la decisione sull'appello che quella incidentale emanata l'11 aprile 2013. Chiede pure che al gravame sia conferito effetto sospensivo.

Non è stato ordinato uno scambio di scritti.

Diritto:

1.

Il Tribunale federale esamina d'ufficio l'applicazione del diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, **tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, il cui mancato rispetto conduce all'inammissibilità del gravame** (art. 108 cpv. 1 lett. b LTF), considera di regola solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso (DTF 140 III 86 consid. 2; 134 III 102 consid. 1.1). Le esigenze sono più severe quando è fatta valere la violazione di diritti fondamentali: in questo caso l'art. 106 cpv. 2 LTF esige una motivazione puntuale e precisa in cui viene spiegato quali diritti si pretendono violati e in cosa consiste la violazione (DTF 136 I 65 consid. 1.3.1; 134 II 244 consid. 2.2; 130 I 258 consid. 1.3). Il rinvio agli atti di altre procedure non è ammesso (DTF 133 II 396 consid. 3.2).

2.

Nella fattispecie la Corte cantonale ha considerato la presente vertenza una controversia in materia di diritto di locazione e ha stabilito, come già la Pretora, il valore di causa in fr. 11'400.--. La ricorrente considera tale valore "illogico ed incomprensibile", e afferma che esso "deve essere ritenuto di almeno Fr. 15,000.-- conto tenuto delle considerazioni e documenti a supporto presenti nel parallelo ricorso contro la decisione di sfratto, che qui si richiamano".

Così facendo la ricorrente non critica validamente la valutazione della Corte cantonale, indicando in modo conforme all'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF gli elementi che permetterebbero al Tribunale federale di stimare agevolmente lui stesso il corretto valore di lite (DTF 136 III 60 consid. 1.1.1). A titolo del tutto abbondanziale si rileva che ella nemmeno spiega per quali motivi la presente causa e la procedura di sfratto avrebbero lo stesso valore litigioso. Ne segue che il tempestivo (art. 45 cpv. 1, 46 cpv. 1 lett. a e 100 cpv. 1 LTF) gravame può unicamente essere esaminato - come richiesto in via subordinata - quale ricorso sussidiario in materia costituzionale, rimedio con cui può solo essere censurata la violazione di diritti costituzionali (art. 116 LTF) e che soggiace quindi alle accresciute esigenze di motivazione poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF.

3.

Giusta l'art. 114 LTF, che rinvia all'art. 75 LTF, con un ricorso sussidiario in materia costituzionale può unicamente essere impugnata la sentenza emanata su ricorso dall'ultima istanza cantonale. Ne segue che le numerose critiche ricorsuali rivolte alla Pretora e alle decisioni da lei emanate si rivelano di primo acchito inammissibili.

4.

La ricorrente invoca l'art. 47 lett. b CPC e chiede la ricusa dei membri del collegio, incluso il vicecancelliere, che ha emanato la sentenza impugnata, perché essi hanno pure respinto la domanda

di ricusa della Presidente della II Camera civile del Tribunale di appello ticinese e l'appello concernente la domanda di sfratto inoltrata dall'opponente.

La doglianza si rivela inammissibile, perché la ricorrente non si prevale della violazione di un diritto costituzionale. A prescindere da tale fatto giova rilevare che il giudizio emanato sulla domanda di ricusa non concerne la "medesima causa" del giudizio sul merito dell'appello (cfr. DTF 117 la 324 consid. 2) e la pretestuosità dell'argomentazione ricorsuale emerge anche dal fatto che la ricorrente da un lato afferma che il medesimo collegio giudicante cantonale non può occuparsi sia della domanda di sfratto che della presente vertenza, ma dall'altro chiede la "riunione" delle due cause in questa sede.

5.

5.1. La Presidente della Camera cantonale aveva constatato con decisione dell'11 aprile 2013 che agli atti figura una procura rilasciata il 7 maggio 2010 al patrocinatore della sublocatrice, la quale copre esplicitamente qualsiasi procedura necessaria o utile inerente ai rapporti di locazione relativi al menzionato appartamento. Ha quindi accertato la rappresentanza processuale della qui opponente e ha respinto la richiesta della ricorrente di far produrre alla controparte una nuova procura.

5.2. La ricorrente solleva "l'eccezione di difetto di legittimazione del rappresentante, ovvero dell'irricevibilità e quindi di nullità delle istanze di cui al presente ricorso della parte avversaria", perché il patrocinatore dell'opponente non ha sostanziato e documentato a distanza di 4 anni dal rilascio della procura la propria facoltà di poter ancora rappresentare la sua mandante.

Anche questa lamentela si rivela inammissibile, perché non è fondata sulla violazione di diritti costituzionali. Con la sua argomentazione la ricorrente misconosce inoltre che anche qualora il patrocinatore dell'opponente non dovesse più essere legittimato a rappresentare quest'ultima, tale circostanza non avrebbe né un effetto ex tunc che comporterebbe l'irricevibilità delle avversate istanze, né comporterebbe l'accoglimento dell'appello.

6.

Pur reputando irricevibili in virtù dell'art. 311 CPC, vista la loro carente motivazione, la maggior parte delle argomentazioni esposte nell'appello, la Corte cantonale ha aggiunto che la Pretora a ragione non ha riconosciuto l'esistenza di un nuovo contratto di locazione a partire dal 1° maggio 2010 che la qui ricorrente pretende essere sorto fra di lei e i proprietari dello stabile. I Giudici cantonali hanno rilevato che tale documento, pur indicando tre inquilini - e cioè l'opponente, l'avvocato allora contitolare dello studio legale e la qui ricorrente -, è stato unicamente firmato da quest'ultima; inoltre anche il locatore aveva confermato il mancato perfezionamento del contratto. Essi hanno poi pure indicato che le allegazioni dell'appellante confermano che i dissapori da lei descritti e sorti con il suo ex associato e la qui opponente hanno impedito la conclusione di un nuovo contratto.

Nella fattispecie la ricorrente assevera lungamente di essere la titolare di un contratto di locazione con i proprietari dello stabile a partire dal 2010, lamenta che la conclusione contraria costituirebbe un "arbitrio materiale e formale" e una violazione del diritto di essere sentito ex art. 29 cpv. 2 Cost., ma non formula alcuna censura che soddisfa i requisiti di motivazione previsti dall'art. 106 cpv. 2 LTF. Da un lato, ella pare ignorare che la Corte cantonale non si è limitata a dichiarare inammissibile il suo appello e, dall'altro, nemmeno tenta di far apparire insostenibili le summenzionate considerazioni sul mancato perfezionamento di un contratto di locazione con i proprietari dell'ente locato, non essendo a tal fine sufficiente rimproverare all'autorità di appello di avallare "ciecamente la posizione della Pretora". Non è di soccorso alla ricorrente nemmeno l'arzigogolo al termine dell'impugnativa con cui ella suggerisce che l'opponente avrebbe rinunciato alla sua qualità di conduttrice principale.

7.

Da quanto precede discende che il ricorso si rivela inammissibile. Con l'evasione del gravame la domanda di conferimento dell'effetto sospensivo è divenuta caduca. 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 sul ricorso, non è incorsa in spese per la procedura innanzi al Tribunale federale.

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Il ricorso è inammissibile.

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, 6 ottobre 2014

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

La Presidente: Klett

Il Cancelliere: Piatti