

Droit d'être entendu ;
protection dans les cas
clairs ; conclusion tacite
d'un nouveau bail

Art. 29 al. 2 Cst. ; 257 al. 1
CPC

Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) exige de l'autorité qu'elle entende effectivement la partie et examine ses arguments avant de prendre sa décision. **La jurisprudence en a déduit le droit d'obtenir une décision motivée, afin que le justiciable puisse la comprendre et la contester en connaissance de cause.** L'exigence de motivation est satisfaite si l'autorité mentionne au moins brièvement les raisons qui l'ont conduite à sa décision (consid. 2).

La protection dans les cas clairs (art. 257 al. 1 CPC) est accordée si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait n'est pas litigieux si les faits n'ont pas été contestés par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. 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 en vertu d'une doctrine et d'une jurisprudence établies (consid. 3).

La conclusion tacite d'un nouveau bail lorsque le locataire continue à verser des loyers après la fin du contrat doit être admise avec réserve et suppose que, après la fin du rapport de bail initial, le bailleur tarde à exiger la remise de la chose louée (consid. 4.2).

Composizione

Giudici federali Hohl, Presidente,

Niquille, Ruedi,

Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

1. A. SA,

2. B. SA,

entrambe patrocinate dall'avv. dott. Elio Brunetti,
ricorrenti,

contro

C.,

patrocinata dall'avv. Francesco Galli,
opponente.

Oggetto

espulsione,

ricorso contro la sentenza emanata il 1° luglio 2022
dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del
Cantone Ticino (12.2022.36).

Fatti:

A.

A.a. Con contratto 24 ottobre 2003 D. ha locato, dal 1° novembre 2003 al 31 ottobre 2013, alla A. SA (in liquidazione dal 2 marzo 2021) dei locali commerciali siti nel centro di Lugano per una pigione mensile di fr. 15'000.--, indicizzata al rincaro, oltre spese. L'accordo prevedeva pure la possibilità per la conduttrice di ottenere il rinnovo della locazione per ulteriori 5 anni con una pigione, sempre indicizzata, aumentata a fr. 20'000.--.

Divenuta proprietaria dell'immobile il 13 luglio 2012 (doc. C), la C. ha comunicato il 30 luglio 2012 alla conduttrice la sua intenzione di procedere a ingenti lavori di restauro, ragione per cui la locazione non avrebbe potuto protrarsi oltre il 31 ottobre 2018. Nell'ottobre 2012 la A. SA ha esercitato l'opzione di rinnovo.

A.b. L'11 giugno 2013 la C., la A. SA e la B. SA hanno convenuto che la prima autorizzava la seconda a sublocare l'esercizio pubblico alla terza, che la pigione mensile sarebbe aumentata dal 1° novembre 2013 a fr. 20'000.-- e che la conduttrice principale e la subconduttrice si impegnavano a liberare i locali entro il 31 ottobre 2018 quale scadenza definitiva ed improrogabile in seguito ai lavori previsti (doc. D). Il 15 ottobre 2013 la locatrice ha comunicato alla conduttrice che la pigione - indicizzata - sarebbe aumentata a fr. 21'166.-- a partire dal 1° novembre 2013.

A.c. Con decisione 8 luglio 2021 il Pretore del distretto di Lugano ha respinto la petizione 8 ottobre 2018 con cui la A. SA ha convenuto in giudizio la C. per ottenere una proroga di 3 anni del contratto di locazione. L'appello presentato dall'attrice è stato stralciato con decisione 7 dicembre 2021, rettificata il 14 dicembre seguente, dalla II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino per perdita di interesse, essendo il periodo di protrazione richiesto trascorso.

A.d. Il 13 dicembre 2021 la locatrice ha chiesto alla conduttrice la restituzione dei locali entro il 31 dicembre 2021. Con scritto 20 dicembre 2021 la conduttrice e la subconduttrice si sono rifiutate di dare seguito alla richiesta, affermando che è stato concluso un nuovo contratto di locazione di durata indeterminata fra la locatrice e la subconduttrice.

B.

Con giudizio 24 febbraio 2022, in accoglimento dell'istanza 5 gennaio 2022 proposta dalla C. nella procedura sommaria di tutela giurisdizionale nei casi manifesti, il Pretore del distretto di Lugano ha ordinato alla A. e alla B. SA di liberare i locali entro 10 giorni, con le comminatorie di rito, e di versare alla locatrice, con vincolo di solidarietà, fr. 21'666.-- mensili dal 1° gennaio 2022 fino all'avvenuta riconsegna dei locali.

C.

La II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto, con sentenza 1° luglio 2022, l'appello presentato dalla A. e dalla B. SA. Ha ritenuto che, con la permanenza della B. SA nei locali durante la procedura di protrazione e il pagamento diretto della pigione, non era sorto un nuovo contratto di locazione di durata indeterminata, atteso che la C. aveva più volte manifestato la sua volontà di vedersi restituiti i locali.

D.

Con ricorso in materia civile del 26 agosto 2022 la A. e la B. SA chiedono, previo conferimento dell'effetto sospensivo all'impugnativa, in via principale di riformare la sentenza di appello nel senso che l'istanza 5 gennaio 2022 sia respinta e in via subordinata che la sentenza impugnata sia annullata e la causa rinviata alla Corte cantonale per nuova decisione. In estrema sintesi le ricorrenti ritengono che il diritto di ottenere la liberazione dei locali non sia liquido, poiché l'accettazione senza riserve delle pigioni pagate direttamente alla locatrice dalla subconduttrice ha comportato la conclusione di

un nuovo contratto di locazione di durata indeterminata.

Con osservazioni 14 settembre 2022 la C. postula la reiezione della domanda di conferimento di effetto sospensivo al ricorso. Il 26 settembre 2022 le ricorrenti hanno replicato spontaneamente.

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.

Il diritto di essere sentito (art. 29 cpv. 2 Cost.) richiede che prima della propria decisione l'autorità senta effettivamente la parte ed esamini e consideri i suoi argomenti (DTF 134 I 83 consid. 4.1). La giurisprudenza ha dedotto da tale garanzia il diritto ad ottenere una decisione motivata. Il destinatario della decisione e ogni interessato deve poterla comprendere e impugnare con cognizione di causa (DTF 145 III 324 consid. 6.1) e l'istanza di ricorso eventualmente adita deve potere esercitare pienamente il suo controllo. Per soddisfare tale esigenza è sufficiente che l'autorità menzioni almeno brevemente i motivi che l'hanno portata alla sua decisione. Questa non ha per contro l'obbligo di esporre e discutere tutti i fatti, mezzi di prova e censure invocati dalle parti. L'essenziale è che la decisione indichi chiaramente i fatti che sono stati accertati e le deduzioni che ne sono state tratte (DTF 147 IV 249 consid. 2.4; 142 II 154 consid. 4.2, con rinvii).

Le ricorrenti sostengono che la Corte cantonale avrebbe violato il loro diritto di essere sentite, perché non avrebbe proceduto ad alcuna sussunzione quando ha considerato che l'assenza di una volontà della locatrice di concludere un nuovo contratto di durata indeterminata (che per tale motivo non è sorto) fosse stata riconoscibile. **La censura si rivela manifestamente infondata, rilevato segnatamente che la sentenza impugnata indica con precisione i documenti da cui ha dedotto tale fatto.**

3.

Giusta l'art. 257 cpv. 1 CPC il giudice accorda la tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili (lett. a) e la situazione giuridica è chiara (lett. b). 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. Di regola la prova è addotta mediante la produzione di documenti conformemente all'art. 254 cpv. 1 CPC. Se il convenuto fa valere delle 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 dei 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). 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_415/2013 del 20 gennaio**

2014 consid. 7).

4.

Giova innanzi tutto osservare che, alla luce della sentenza 7/14 dicembre 2021 - inimpugnata - con cui è stato stralciato l'appello diretto contro la decisione pretorile che respingeva la richiesta di prorogazione, il rapporto di locazione di durata determinata con la conduttrice principale si è palesemente concluso. **Si pone quindi - come rettamente pure rilevato nella sentenza impugnata - unicamente il quesito a sapere se l'affermazione secondo cui sussisterebbe un contratto di durata indeterminata (trattandosi in concreto dell'unico titolo atto ad impedire una restituzione dei locali) fra la locatrice e la subconduttrice costituisce nella fattispecie un'obbiezione concludente idonea a non rendere il caso manifesto.**

4.1. A tal proposito le ricorrenti asseriscono che il preteso nuovo contratto di locazione di durata indeterminata sarebbe sorto con il pagamento diretto (dal mese di aprile 2021) delle pigioni da parte della subconduttrice, che sono state accettate senza riserve dalla locatrice. Ritengono quindi che il diritto di quest'ultima alla restituzione dei locali non solo non sarebbe "immediatamente verificabile", ma sarebbe addirittura stato smentito dalle risultanze dell'istruttoria.

4.2. Ora, la conclusione tacita di un nuovo contratto di locazione in seguito al mero pagamento della pigione va riconosciuta con riserbo e presuppone che, dopo la fine del rapporto di locazione originario, il locatore tardi a chiedere la riconsegna dell'ente locato (DTF 119 II 147 consid. 5; sentenza 4A_701/2015 del 26 gennaio 2016 consid. 2.2.2). **Quest'ultima condizione non è manifestamente data in concreto, l'opponente avendo domandato la restituzione dei locali subito dopo l'emanazione del citato stralcio (sopra consid. A.d) e introdotto, nemmeno un mese dopo, l'istanza di espulsione.** Poiché le ricorrenti ignorano completamente questi due fatti, le censure volte a contestare che la locatrice avrebbe manifestato la propria volontà di vedersi resi i locali sono inconferenti e rasentano la temerarietà nella misura in cui lamentano che la Corte cantonale ha considerato i doc. C e D, atteso che questi - contrariamente a quanto sottinteso nel gravame - non sono stati unicamente prodotti nella procedura di prorogazione, ma anche con l'istanza di espulsione. Le ricorrenti non possono poi nemmeno essere seguite quando paiono suggerire che l'opponente avrebbe dovuto introdurre, già prima della fine della procedura di prorogazione, un'istanza di espulsione. Come illustrato sopra, per portare al risultato perseguito una domanda basata sull'art. 257 CPC soggiace a precisi requisiti che esse nemmeno pretendono essersi già realizzati durante la procedura di prorogazione. Infine altrettanto fuorvianti si rivelano le argomentazioni attinenti all'occupazione dei locali da parte della sola subconduttrice: tale circostanza non appare per niente inusuale nel caso di una sublocazione e non basta per liberare la conduttrice principale dall'obbligo di restituire l'ente locato alla fine del contratto. In definitiva da quanto precede discende che la Corte cantonale non ha violato il diritto federale scartando in quanto speciosa l'obbiezione secondo cui fra l'opponente e la subconduttrice sarebbe sorto un - nuovo - contratto di locazione e ritenendo dati i presupposti di cui all'art. 257 CPC.

5.

Ne segue che il ricorso si rivela infondato e come tale va respinto. Con l'evasione del gravame la domanda di conferimento dell'effetto sospensivo è divenuta caduca. Le spese e le ripetibili, ridotte perché l'opponente ha unicamente dovuto determinarsi sull'appena menzionata istanza, 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. 5'000.-- sono poste a carico delle ricorrenti in solido.

3.

Le ricorrenti verseranno, con vincolo di solidarietà, all'opponente la somma di fr. 500.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

4.

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

Losanna, 27 ottobre 2022

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

La Presidente: Hohl

Il Cancelliere: Piatti