

Le bail est un **rapport contractuel conclu à titre onéreux** ; en l'espèce, le recourant n'ayant pas contesté la constatation de la cour cantonale selon laquelle la parcelle a été mise à sa disposition à titre gratuit, il ne peut être suivi lorsqu'il affirme qu'un bail a été conclu entre les parties (consid. 3).

#### Composizione

Giudici federali Kiss, Presidente,  
Niquille, May Canellas,  
Cancelliere Piatti.

#### Partecipanti al procedimento

Club A.,  
patrocinato dall'avv. Fabrizio Mion,  
ricorrente,

contro

B. SA,  
patrocinata dall'avv. Lorenza Ponti Brogini,  
opponente.

#### Oggetto

concessione dell'uso di una cosa,

ricorso contro la sentenza emanata il 12 novembre 2018 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (12.2017.88).

#### Fatti:

A.

A.a. Il 20 febbraio 2008 il Club A. ha concluso con la B. SA una convenzione intitolata " contratto di comodato fondi " per poter installare una pista di ghiaccio e strutture accessorie sul suolo di proprietà della società anonima. Le parti hanno precisato che tale patto " non costituisce contratto di locazione ai sensi degli art. 253 ss. CO " e che " stante la natura puramente no-profit del presente accordo, dette disposizioni non sono pertanto applicabili alla fattispecie ". Esse hanno pure stabilito una durata iniziale del contratto di un anno, con scadenza al 30 aprile 2009 e possibilità di intimare la disdetta con un preavviso di 3 mesi. In assenza di disdetta il contratto si sarebbe rinnovato annualmente, mentre nel caso contrario il comodatario si era obbligato ad asportare la struttura. Quest'ultimo aveva depositato presso un notaio fr. 20'000.-- a garanzia di tale impegno. Il 23 settembre 2008 il Comune di X. ha concesso una licenza edilizia per la posa di una pista del ghiaccio prefabbricata di carattere provvisorio.

A.b. Il 6 ottobre 2008 la B. SA ha notificato al Club A., a causa del gran disordine riscontrato sui fondi, la disdetta del predetto contratto per il 30 aprile seguente. Le discussioni che sono seguite hanno permesso al Club A. di terminare i lavori di costruzione e di continuare a utilizzare i fondi. Il 10 aprile 2014 la B. SA ha inviato una nuova disdetta per il 30 aprile dell'anno seguente. Ne sono nate infruttuose trattative per l'acquisto dei terreni e la società sportiva ha potuto continuare ad usufruire dei fondi e a utilizzare la pista di ghiaccio. Il 17 dicembre 2015 la B. SA ha notificato una terza disdetta per il 30 aprile 2016.

A.c. Dopo aver ottenuto dall'Ufficio di conciliazione in materia di locazione n. 6 l'autorizzazione ad agire, il Club A. ha chiesto, con petizione 14 aprile 2016, al Pretore del distretto di Lugano di accertare la nullità dell'ultima disdetta (per mancato adempimento delle formalità previste dal CO) e, in via subordinata, una prima protrazione del contratto per tre anni. Con sentenza 9 maggio 2017 il Pretore ha dichiarato irricevibile l'azione, perché ha ritenuto che le parti avevano stipulato un comodato e non una locazione. Non vi sarebbe pertanto stata una valida procedura di conciliazione dinanzi alla competente autorità e mancava la competenza per materia del giudice adito.

B.

Con sentenza 12 novembre 2018 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto, nella misura in cui era ricevibile, l'appello presentato dal Club A.. La Corte cantonale ha ritenuto che non vi sono elementi che permettono di smentire la messa a disposizione gratuita dei fondi rilevata dal primo giudice: l'onerosità dell'accordo sarebbe invece stata necessaria per accertare la mutazione del contratto da comodato a locazione. Le parti, ha soggiunto, si sono " accordate, tacitamente e per atti concludenti, nel senso di restare legate secondo gli estremi dell'accordo del 20 febbraio 2008".

C.

Con atto 7 gennaio 2019, intitolato " RICORSO IN MATERIA DI DIRITTO PUBBLICO ", il Club A. postula, in via principale e previo conferimento dell'effetto sospensivo al gravame, l'annullamento della sentenza di appello e l'accertamento della nullità della disdetta del 17 dicembre 2015. In via subordinata chiede l'annullamento della sentenza impugnata e il rinvio della causa all'autorità inferiore o al Pretore per nuova decisione. Dei motivi del ricorso si dirà nei considerandi che seguono.

Con osservazioni del 30 gennaio 2019 la B. SA propone la reiezione della domanda di conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso.

Diritto:

1.

La sentenza impugnata, emanata in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) con un valore di lite pacificamente stabilito dall'autorità inferiore in fr. 294'690.-- e quindi manifestamente superiore ai limiti previsti dall'art. 74 cpv. 1 LTF, è suscettiva di un ricorso in materia civile. Nella misura in cui l'allegato ricorsuale rispetta le esigenze formali del tipo di ricorso esperibile, l'errata denominazione del rimedio proposto non comporta nessun pregiudizio per chi insorge (DTF 133 I 300 consid. 1.2 pag. 302 seg.; 133 II 396 consid. 3.1 pag. 399 seg.).

2.

2.1. Il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti accertati dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). A questi appartengono sia le constatazioni concernenti le circostanze relative all'oggetto del litigio sia quelle riguardanti lo svolgimento della procedura innanzi all'autorità inferiore e in prima istanza, vale a dire gli accertamenti che attengono ai fatti procedurali (DTF 140 III 16 consid. 1.3.1

con riferimenti). Il Tribunale federale può unicamente rettificare o completare l'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se esso è manifestamente inesatto o risulta da una violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF (art. 105 cpv. 2 LTF). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (DTF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF).

La parte che critica la fattispecie accertata nella sentenza impugnata deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii). Essa deve spiegare in maniera chiara e circostanziata in che modo queste condizioni sarebbero soddisfatte (DTF 140 III 16 consid.1.3.1 con rinvii). Se 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 140 III 16 consid. 1.3.1).

### 3.

3.1. La Corte cantonale ha negato che il comodato si sia trasformato in una locazione dopo la disdetta del 6 ottobre 2008, perché i fondi continuavano a essere messi a disposizione gratuitamente. Essa ha indicato che non vi sono né indizi né tantomeno prove da cui risulta che le parti abbiano concordato l'instaurazione di un rapporto oneroso. Gli investimenti effettuati dall'attore non comportavano infatti un arricchimento per la proprietaria dei fondi, i lavori di manutenzione effettuati erano previsti dall'accordo iniziale e destinati all'esercizio della pista, mentre l'esenzione dal pagamento delle quote sociali di alcuni membri della famiglia azionista della società proprietaria dei fondi costituiva un gesto di cortesia deciso unilateralmente dall'attore.

3.2. Giova innanzi tutto premettere che la pretesa esistenza di un contratto di locazione costituisce un cosiddetto fatto con doppia rilevanza e cioè un fatto determinante sia per stabilire la competenza del tribunale sia per giudicare la fondatezza dell'azione. Conformemente alla teoria della doppia rilevanza la competenza della giurisdizione in materia di locazione dev'essere riconosciuta sulla base della pretesa fatta valere e della sua motivazione. Ora, pur adducendo erroneamente l'irricevibilità della petizione per la mancata competenza degli organi giudiziari preposti alla risoluzione delle controversie in materia di locazione, il Pretore prima e la Corte di appello poi hanno in realtà definitivamente stabilito l'inesistenza di una locazione e respinto la contestazione della disdetta e la domanda di protrazione (sentenza 4A\_186/2017 del 4 dicembre 2017 consid. 2). Occorre pertanto verificare, nei limiti delle censure proposte, la conformità di tale conclusione al diritto federale.

3.3. Il ricorrente, che a ragione non nega che un contratto di locazione è un rapporto oneroso, afferma a pag. 12 del ricorso che " la contropartita dei canoni di locazione sarebbe essenzialmente stata l'esecuzione, a spese del qui ricorrente, di tutte quelle opere che sarebbero poi rimaste a beneficio della proprietaria dei sedimi ". Tale frase si trova però in una delle numerose pagine testualmente riprese dall'appello (pagine 5-15 e 19-27, quest'ultime invero segnalate come trascrizione) e non può quindi manifestamente costituire una censura volta contro la sentenza cantonale (DTF 134 II 244 consid. 2.1-2.3). Giova inoltre rilevare che altrettanto inammissibili si rivelano le estese e appellatorie argomentazioni ricorsuali sviluppate nell'ultimo terzo dell'allegato, che concernono le strutture realizzate sul terreno in discussione e i motivi - scaturenti dal diritto edilizio - che hanno portato alla loro costruzione, perché non rispettano le predette esigenze di motivazione poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF a una critica della fattispecie accertata nella sentenza impugnata. Poiché il ricorrente non ha validamente attaccato la constatazione secondo cui i fondi sono stati messi a sua disposizione a titolo gratuito, il Tribunale federale fonda la sua sentenza su tale accertamento. Il ricorrente non può pertanto essere seguito quando afferma che fra le parti è sorta una locazione, dalla cui esistenza deduce le richieste di constatazione della nullità della disdetta e di

protrazione del rapporto contrattuale. Non gli sono del resto nemmeno di soccorso le considerazioni che esprime sugli effetti delle precedenti disdette, non potendo dalle stesse essere dedotta l'onerosità della relazione.

4.

Da quanto precede discende che il prolixo ricorso si palesa, nella ridotta misura in cui è ammissibile, infondato. Con l'evasione del gravame la domanda di conferimento dell'effetto sospensivo è divenuta caduca. Le spese giudiziarie e le ripetibili - ridotte perché l'opponente è unicamente stata invitata a determinarsi sulla domanda di misure d'urgenza - sono poste a carico del ricorrente.

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 6'500.-- sono poste a carico del ricorrente, che rifonderà all'opponente fr. 1'000.-- 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, 12 marzo 2019

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

La Presidente: Kiss

Il Cancelliere: Piatti