

Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) comprend le droit à obtenir une décision motivée. Celui-ci est satisfait si l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont conduite à sa décision. Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle ; sa violation entraîne en règle générale l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du bien-fondé du recours.

Selon l'art. 152 al. 2 CPC, le tribunal ne prend en considération les moyens de preuve obtenus de manière illicite que si l'intérêt à la manifestation de la vérité est prépondérant. **Une preuve est en particulier illicite lorsqu'un témoin soumis au secret professionnel a fait une déposition concernant des faits couverts par le secret.** S'agissant d'un notaire (qui est soumis au secret professionnel dans le canton du Tessin), le secret professionnel ne s'étend pas aux informations reçues dans le cadre de prestations qui dépassent l'activité professionnelle spécifique.

Composizione

Giudici federali Jametti, Presidente,
Hohl, Rüedi,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

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

contro

B.,
patrocinata dall'avv. Jonathan Moor,
opponente.

Oggetto

locazione; annullamento della disdetta,

ricorso contro la sentenza emanata il 4 agosto 2021
dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del
Cantone Ticino (12.2020.146).

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 rogato dal notaio avv. D., **C. ha venduto al figlio A. - all'epoca praticante avvocato - sia l'unità di proprietà per piani (PPP) da questi abitata (per un prezzo di fr. 900'000.--) sia 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 di durata indeterminata per l'appartamento di 6 locali con due parcheggi occupato da quest'ultima**. Tale contratto prevedeva una pigione mensile di fr. 2'500.-- e poneva a carico della conduttrice le spese accessorie e condominiali.

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 Camera 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.

A.c. Il Pretore del distretto di Lugano ha, con giudizio 20 ottobre 2020, accertato la validità della disdetta a decorrere dal 30 settembre 2017 e ha concesso a B. una prorogazione fino al 30 settembre 2021.

B.

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 si è innanzi tutto basata 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, quali la dichiarazione scritta di C., la richiesta 21 maggio 2011 di A. alla sorella - che era stata informata sui tassi ipotecari - di comunicargli per quanti anni avrebbe dovuto chiedere il rinnovo dell'ipoteca gravante l'alloggio più grande e la pigione di favore corrispondente ai costi dell'appartamento. Ha pure reputato poco credibile la versione dei fatti presentata da A. in ragione del prezzo di acquisto molto inferiore a quello di mercato e la volontà del padre di favorire in modo equo entrambi i discendenti. 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. Ha concluso la sentenza rilevando che si sarebbe giunti al medesimo risultato, qualora si fosse potuto accertare un coinvolgimento diretto di B. e ritenere che il contratto cardine era di natura fiduciaria.

C.

Con ricorso in materia civile del 14 settembre 2021 A. postula, previo conferimento dell'effetto sospensivo al gravame, l'annullamento della sentenza di appello e in sua riforma la conferma di quanto deciso dal Pretore. In via subordinata chiede il rinvio dell'incanto alla Corte cantonale per nuova decisione. Narrati e completati i fatti, il ricorrente lamenta una violazione dell'art. 55 cpv. 1 CPC, perché è stata constatata contestualmente alla conclusione del contratto di compravendita la stipula di un accordo fra di lui e il padre a favore della sorella. Lagnandosi di un apprezzamento arbitrario delle prove, asseriva che la Corte cantonale avrebbe a torto ritenuto la testimonianza del notaio D., che non era da lui stato svincolato dal segreto professionale, una sorta di prova regina senza considerare che si tratterebbe - come anche esposto nelle osservazioni all'appello che sono state totalmente

ignorate in violazione dell'art. 29 cpv. 2 Cost. - di un mezzo di prova illecito (art. 152 cpv. 2 CPC). Ritiene pure arbitrario considerare la dichiarazione scritta di C., relativizza l'e-mail concernente il rinnovo dell'ipoteca e nega che la pigione corrispondesse ai costi. Contesta che il prezzo di acquisto non fosse congruo e produce la sentenza 18 agosto 2014 con cui la CARP ha revocato il sequestro penale e si lamenta di quelle che definisce essere delle speculazioni sulla sua situazione finanziaria. Sostiene che la Corte cantonale avrebbe violato gli art. 1, 2 cpv. 1 e 18 CO perché, fondandosi su un accertamento dei fatti rettificato in base alle predette censure, non sarebbe possibile desumere che sussista una volontà concorde sulla conclusione di un contratto a favore di terzi, nel senso che egli si sarebbe impegnato con il padre a vendere l'appartamento alla sorella quando questa ne avrebbe fatto richiesta, concedendole nel frattempo la facoltà di abitarvi con una pigione di favore. Afferma di non avere concluso un diritto di compera con il padre, negozio giuridico che avrebbe peraltro necessitato la forma dell'atto pubblico, e osserva che il contratto di locazione prevedeva una durata minima di soli due anni. La disdetta non potrebbe nemmeno essere considerata abusiva, non costituendo una ripicca per la richiesta di trasferimento di proprietà. In via subordinata fa valere che, per l'eventualità in cui fosse invece constatata l'esistenza di una volontà concorde per quanto attiene alla conclusione di un contratto a favore di terzi, le pattuizioni non sarebbero state valide perché, oltre al mancato rispetto della forma dell'atto pubblico, non è stato definito il prezzo di vendita dell'appartamento né la durata massima del diritto di compera a favore della sorella. Infine, nella misura in cui esclude la possibilità di disdire il contratto di locazione, il contestato accordo violerebbe pure l'art. 27 cpv. 2 CC.

Con osservazioni 20 settembre 2021 la Corte cantonale si rimette al prudente giudizio del Tribunale federale, indicando che per quanto riguarda il prezzo degli appartamenti non sussiste alcuna contraddizione fra la sentenza qui impugnata e quella emanata dalla CARP il 18 agosto 2014. Con risposta 27 ottobre 2021 B. si oppone al conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso e propone in via principale che il ricorso sia dichiarato irricevibile in ragione della sua motivazione appellatoria e in via subordinata che sia respinto.

Con decreto presidenziale del 16 novembre 2021 è stata respinta la richiesta di conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso.

Le parti hanno proceduto spontaneamente a un secondo scambio di scritti con replica 11 novembre 2021 e duplica 29 novembre 2021.

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) 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, atteso che l'opponente non può essere seguita quando ritiene che il ricorso sia nel suo complesso insufficientemente motivato.

2.

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). "Manifestamente inesatto" significa in questo ambito "arbitrario" (DTF 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5).

Il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento dei fatti in genere) e la sentenza cantonale si palesa arbitraria se ignora il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, omette senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 147 IV

73 consid. 4.1.2; 146 IV 88 consid. 1.3.1; 140 III 264 consid. 2.3).

3.

3.1. Per accertare la stipula di un contratto a favore di terzi perfetto che impediva la disdetta del contratto di locazione, la Corte cantonale si è in primo luogo basata sulla deposizione del notaio che aveva rogato il contratto di compravendita. Questi aveva riferito di un accordo fra C. e A. nel senso che il secondo rilevava entrambi i fondi per poi trasferire alla sorella, quando avrebbe avuto i necessari mezzi finanziari, la proprietà dell'appartamento da questa abitato. Ha invece considerato che gli altri elementi fattuali, incluso il rifiuto del qui ricorrente di svincolare dal segreto professionale il menzionato teste, erano unicamente degli indizi che confermano quanto da quest'ultimo esposto.

3.2. **Dolendosi di un apprezzamento arbitrario delle prove, il ricorrente si lamenta pure di una violazione eclatante degli art. 152 CPC e 29 cpv. 2 Cost.** perché, malgrado la censura contenuta nella risposta all'appello (di cui indica il numero marginale), la Corte cantonale ha ignorato la violazione del segreto professionale commessa dal notaio, che ha deposto quale teste pur non essendo stato svincolato dal segreto professionale da tutte le parti o dalla competente autorità.

3.3.

3.3.1. **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). Il diritto di essere sentito è una garanzia costituzionale di **natura formale** la cui violazione comporta, di regola, l'annullamento della decisione impugnata indipendentemente dalla fondatezza del gravame nel merito. **Esso non è tuttavia fine a sé stesso e se non è ravvisabile l'influenza che una sua lesione potrebbe avere avuto sulla procedura, non sussiste un interesse per l'annullamento della decisione** (DTF 143 IV 380 consid. 1.4.1, con rinvii; sentenza 4D_76/2020 del 2 giugno 2021 consid. 4.2, non pubblicato in DTF 147 III 440).

Giusta l'art. 152 cpv. 2 CPC il giudice prende in considerazione mezzi di prova ottenuti illecitamente soltanto se l'interesse all'accertamento della verità prevale. Un mezzo di prova è segnatamente ottenuto in modo materialmente illecito **se un teste ha deposto nonostante fosse vincolato al segreto professionale** (YVES RÜEDI, Materiell rechtswidrig beschaffte Beweismittel im Zivilprozess, pag. 3 n. 4). **In virtù dell'art. 321 CP i notai sottostanno al segreto professionale e per quanto concerne specificatamente il Cantone Ticino questo è esplicitamente previsto dall'art. 7 della legge ticinese sul notariato (RL 952.100).** Esso non si estende però a informazioni che il notaio riceve nell'ambito di servizi che esulano dall'attività professionale specifica (cfr. sentenza 1B_226/2014 del 18 settembre 2014 consid. 2.4).

3.3.2. **In concreto la Corte cantonale non ha speso una parola sull'ammissibilità della prova in discussione dal profilo dell'art. 152 cpv. 2 CPC, nonostante le contestazioni contenute nella risposta dell'appello.** Non è pertanto possibile desumere se la Corte cantonale ha esaminato e considerato gli argomenti del ricorrente e, per l'ipotesi in cui ciò fosse avvenuto, per quali ragioni non sono stati seguiti. **La motivazione della sentenza impugnata è quindi carente su questo punto centrale e viola il diritto di essere sentito del ricorrente.**

Una violazione del diritto di essere sentito può essere sanata dal Tribunale federale, se questo

dispone di un pieno potere di esame per tutte le questioni di diritto e la sua cognizione limitata in materia di accertamento dei fatti (sopra, consid. 2) **risulta irrilevante**, perché la violazione della garanzia costituzionale non pregiudica l'accertamento di elementi determinanti della fattispecie e nella procedura federale non devono essere risolte questioni fattuali (sentenza 4A_35/2015 del 12 giugno 2015 consid. 2.3, con rinvio).

L'ammissibilità della testimonianza del notaio concerne un elemento fondamentale del sostrato fattuale della presente controversia, ragione per cui la violazione del diritto di essere sentito non può essere sanata in questa sede. Vista la natura formale di tale garanzia, il ricorso va accolto, la sentenza impugnata annullata e l'incarto rinviato all'autorità inferiore per nuova decisione. In questa la Corte cantonale dovrà segnatamente esaminare le obiezioni contenute nelle osservazioni all'appello volte ad escludere la presa in considerazione della predetta deposizione, verificando in particolare se questa è stata ottenuta illecitamente e, in caso di risposta affermativa, procedere alla ponderazione degli interessi di cui all'art. 152 cpv. 2 CPC. Qualora dovesse seguire gli argomenti del qui ricorrente, dovrà esaminare se senza questa prova principale, gli altri elementi fattuali siano sufficienti per accertare la conclusione del contratto a favore di terzi perfetto che ha portato all'annullamento della disdetta del contratto di locazione.

4.

Visto quanto precede non occorre esaminare le rimanenti censure ricorsuali. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza. La parte che ottiene il rinvio della causa per nuova decisione dall'esito ancora aperto va, per quanto attiene ai predetti oneri processuali, considerata interamente vincente ai sensi degli art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 e 2 LTF (DTF 141 V 281 consid. 11.1).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Il ricorso è accolto. La sentenza impugnata è annullata e la causa è rinviata alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino per nuova decisione nel senso dei considerandi.

2.

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

3.

L'opponente verserà al ricorrente la somma di fr. 6'000.-- 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, 20 giugno 2023

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

La Presidente: Jametti

Il Cancelliere: Piatti