

# GR\_GERICHTE SBK 2026 14 vom 18. Mai 2026

GR Gerichte, 2026-05-18, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_SBK\\_2026\\_14](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_SBK_2026_14)

FR: GR\_GERICHTE SBK 2026 14 du 18 mai 2026

IT: GR\_GERICHTE SBK 2026 14 del 18 maggio 2026

## Erwägungen

### E. 3

/ 9 1.2. Pronunciata in procedura sommaria (art. 251 lett. a CPC), la decisione è impugnabile entro dieci giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 2 CPC). Visto che la decisione impugnata è stata notificata alla reclamante il 12 gennaio 2026 (act. TR 7), il reclamo è pertanto tempestivo. 1.3. Il reclamo deve essere motivato (art. 321 cpv. 1 CPC). L'insorgente deve confrontarsi con la decisione di prima istanza, indicando per quali ragioni siano errate le argomentazioni dell'autorità inferiore. Tale confronto è essenziale alla ricevibilità del gravame (DTF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1; sentenza del Tribunale federale 5D\_43/2019 del 24 maggio 2019 consid. 3.2.2.1; BORELLA, in: Trezzini/Molo/Borella/Fornara [edit.], Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, vol. 3, 3a ed. 2025, art. 311 n. 21 seg.). Secondo l'art. 320 CPC con il reclamo possono essere censurati sia l'applicazione errata del diritto, sia l'accertamento manifestamente errato dei fatti, fermo restando che sono inammissibili conclusioni, allegazioni di fatti e mezzi di prova nuovi (art. 326 cpv. 1 CPC). 1.4. Le parti devono formulare le loro censure contro la decisione impugnata in modo completo nel termine di reclamo o di risposta; un eventuale secondo scambio di allegati o l'esercizio del diritto di replica non possono servire a completare una critica insufficiente o a formulare nuove censure (cfr. DTF 142 III 413 consid. 2.2.4). Si rammenta inoltre che i giudici non sono tenuti a esporre esplicitamente ogni singola censura delle parti né a determinarsi dettagliatamente su di esse, ma possono limitarsi a trattare quelle di rilievo per il giudizio (DTF 134 I 88 consid. 4.1 con rinvii). 1.5. Preliminarmente si osserva che al proprio reclamo l'insorgente acclude una serie di nuovi documenti – e meglio lo scritto datato 13 febbraio 2025 della reclamante nei confronti di D. \_\_\_\_\_ di cui all'act. B.3, nonché lo scambio di scritti WhatsApp tra la reclamante e D. \_\_\_\_\_ di cui agli act. B.4 segg. – i quali non vanno considerati in quanto irricevibili ex art. 326 CPC. 2. Nella decisione impugnata, il primo giudice, dopo aver esposto dottrina e giurisprudenza in materia di rigetto provvisorio dell'opposizione, ha rilevato che, non avendo la reclamante reso verosimili eccezioni e obiezioni atte a invalidare il riconoscimento di debito, il contratto di locazione del 19 giugno 2023 concluso tra le parti costituirebbe un valido titolo esecutivo per le pretese pecuniarie poste in esecuzione. Nello specifico, la reclamante non avrebbe descritto, né quantificato in che misura l'eccezione sollevata (difetti dell'ente locato) avrebbe infirmato il

### E. 3.1

In virtù dell'art. 82 LEF, il giudice pronuncia il rigetto provvisorio dell'opposizione ove il credito posto in esecuzione sia fondato su un riconoscimento di debito constatato mediante atto pubblico o scrittura privata (cpv. 1), a meno che l'escusso sollevi e giustifichi immediatamente eccezioni tali da infirmare il riconoscimento di debito (cpv. 2). Costituisce

un riconoscimento di debito nel senso dell'art. 82 cpv. 1 LEF – e quindi un titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione – l'atto pubblico o la scrittura privata, firmata dall'escusso o dal suo rappresentante, da cui si evince la sua volontà di pagare (o perlomeno di riconoscere) all'escutente, senza riserve né condizioni, una somma di denaro determinata, o facilmente determinabile, ed esigibile (DTF 139 III 297 consid. 2.3.1; STAEHELIN, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [edit.], Basler Kommentar, SchKG I, 3a ed. 2021, art. 82 n. 25). In particolare, il contratto di locazione firmato dal conduttore costituisce un riconoscimento di debito per il canone scaduto e, qualora sia di durata indeterminata, vale titolo di rigetto fintanto che il conduttore non renda verosimile che il contratto sia stato disdetto (STAEHELIN, op. cit., art. 82 n. 116).

### **E. 3.2**

La procedura di rigetto è una procedura sommaria documentale ("Urkundenprozess"), il cui scopo non è di accertare l'esistenza del credito posto in esecuzione bensì l'esistenza di un titolo esecutivo. Il giudice verifica solo la forza

### **E. 3.3**

Ai sensi dell'art. 82 cpv. 2 LEF, il giudice pronuncia il rigetto provvisorio dell'opposizione, sempreché il debitore non giustifichi immediatamente delle eccezioni che infirmano il riconoscimento di debito. Esse non solo devono essere esposte in modo convincente, ma devono anche essere sostanziate in modo perlomeno verosimile nel senso che a conforto delle allegazioni devono esserci riscontri oggettivi (DTF 132 III 140 consid. 4.1.2; STAEHELIN, op. cit., art. 82 n. 87 segg.), di principio documentali (art. 254 cpv. 1 CPC; DTF 145 III 160 consid. 5.1). Tra le eccezioni vi è l'estinzione del credito, che può avvenire in particolare tramite pagamento o compensazione. Se l'escusso eccepisce la compensazione (art. 120 segg. CO) di un suo credito nei confronti dell'escutente con la pretesa posta in esecuzione gl'incombe di rendere verosimile non solo il suo diritto a far valere la compensazione, ma anche l'esistenza, l'importo e l'esigibilità del credito compensante (sentenze del Tribunale federale 4A\_645/2023 del 25 gennaio 2024 consid. 3.2.2; 5A\_66/2020 del 22 aprile 2020 consid. 3.3.1; 5A\_139/2018 del 25 giugno 2019 consid. 2.6.1; sentenza del Tribunale d'appello dei Grigioni KSK 21 19 del 17 agosto 2021 consid. 3.1 segg.). Lo stesso vale per eventuali pretese di risarcimento danni da parte del conduttore a causa di difetti dell'ente locato (art. 259a cpv. 1 lett. c CO), che egli intende opporre a titolo di compensazione al credito di pigione del locatore (cfr. STAEHELIN, op. cit., art. 82 n. 117). Il conduttore deve quantomeno allegare in modo sufficientemente circostanziato eventuali difetti dell'ente locato e il conseguente diritto alla riduzione del canone di locazione (art. 259a cpv. 1 lett. b CO; STAEHELIN, op. cit., art. 82 n. 117 e n. 105).

### **E. 3.4**

Nel caso di specie, non occorre soffermarsi sulla questione della validità del titolo di rigetto, atteso che la stessa reclamante ne riconosce espressamente la validità ("[...] il contratto di affitto costituisce un titolo di credito valido [...]", act. A.1). Controversa è invece la questione di sapere se il riconoscimento di debito sia viziato da nullità, nonché la questione a sapere se l'eccezione di compensazione sollevata dalla reclamante nei confronti dei resistenti sia stata resa verosimile o meno.

#### **E. 3.4.1**

La tesi della reclamante in merito alla nullità del contratto di locazione non può trovare accoglimento. Secondo la reclamante il contratto di locazione sarebbe nullo in quanto – come attestato dagli scritti e-mail dell’Ispettorato del lavoro cantonale del 28 novembre 2025 e quello della Cancelleria comunale del Comune di G.\_\_\_\_\_ del 27 novembre 2025 (act. B. 2) – l’ente locato non avrebbe avuto “destinazione ufficio” (cfr. act. A.1). Ora, giusta l’art. 20 cpv. 1 CO è nullo il contratto che ha per oggetto una cosa impossibile o contraria alle leggi od ai buoni costumi. Nessuna di tali ipotesi ricorre tuttavia nel caso di specie, sicché la censura di nullità sollevata dalla reclamante va respinta. A ciò nulla muta il contenuto dei citati scritti e-mail del 28 novembre 2025 e del 27 novembre 2025 – peraltro successivi alla procedura di sfratto di cui all’inc. n. 135.25.215 (act. TR 1.8) – da cui emerge che secondo l’Ispettorato del lavoro cantonale l’ente locato “non può essere utilizzato come ufficio per dei dipendenti!” (cfr. act. TR 1.8 e 4), dato che tali aspetti nulla hanno a che vedere con quanto previsto dall’art. 20 CO.

#### **E. 3.4.2**

In merito all’eccezione di compensazione sollevata dalla reclamante nei confronti dei resistenti, occorre rilevare che l’insorgente avrebbe dovuto sostanziare le pretese per difetti dell’ente locato fatte valere sulla base del contratto di locazione del 19 giugno 2023, cifrarle e rendere verosimile il loro fondamento; ciò che tuttavia non ha fatto. Dinanzi al primo giudice, in sede di osservazioni del 9 dicembre 2025, la reclamante si è limitata ad asserire quanto segue: “[...] abbiamo emesso un precetto esecutivo a carico della controparte per una prima richiesta pari a fr. 42'000.– “ (act. TR 4). Tale affermazione si esaurisce in una mera allegazione di parte. Ciò vale altresì per quanto riguarda le affermazioni contenute nelle osservazioni della reclamante del 24 ottobre 2025 agli atti, relative alla procedura di sfratto di cui all’inc. n. 135.25.215, nelle quali essa ha dichiarato quanto segue: “Il 13 febbraio 2025 a fronte del nulla, ci permettiamo, ormai esausti e gravemente danneggiati a livello economico, di inviare una lettera (vedi allegato – 3) nel quale, oltre a riassumere per l’ennesima volta il tutto, facciamo un primo conto dei danni che presentiamo in modo dettagliato e con un importo provvisorio di fr. 42'270.–“ (act. TR 1.10). Per quanto riguarda la perizia tecnica dello studio di architettura privato H.\_\_\_\_\_ Sagl del 26 novembre 2025 prodotta in sede di osservazioni del

#### **E. 3.4.3**

Pertanto, la conclusione del Tribunale regionale, secondo cui l’asserita pretesa fatta valere dalla reclamante in compensazione con quella dei resistenti non sarebbe stata suffragata da elementi concreti, risulta corretta. 4. Infine, quanto all’affermazione della reclamante secondo cui essa avrebbe “[...] decine di testimoni che, nel caso, sono pronto a citare”, non è chiaro se con tale asserzione l’insorgente intenda censurare il fatto che in prima istanza non siano stati ammessi tali mezzi di prova. Sia come sia, tale argomentazione è irricevibile, innanzitutto per carenza di motivazione, dal momento che si limita a ribadire una propria versione dei fatti senza confrontarsi con gli argomenti indicati dal primo giudice a sostegno della sua decisione (act. B.1), ovvero con le limitazioni probatorie che reggono la presente procedura sommaria e con il fatto di non aver reso verosimili le proprie allegazioni sulla base di riscontri oggettivi immediatamente disponibili e compatibili con il principio di celerità (art. 82 cpv. 2 LEF e art. 254 cpv. 1 CPC; DTF 145 III 163 consid. 5.1), atti a infirmare il riconoscimento di debito del

8 / 9 19 giugno 2023. La reclamante si è quindi limitata a riproporre acriticamente delle testimonianze, senza in ogni caso dimostrarne l'ammissibilità ex art. 254 cpv. 2 CPC. 5. Tenuto conto di tutto quanto precede, il reclamo dev'essere dunque respinto e la decisione del Tribunale regionale Moesa del 7 gennaio 2026 confermata. 6. La tassa di giustizia per la procedura di reclamo, fissata in virtù degli artt. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF (RS 281.35) in CHF 400.00, è posta a carico della reclamante, soccombente, ai sensi dell'art. 106 cpv. 1 CPC, e compensata con l'anticipo delle spese di CHF 400.00 da lei versato (act. D.3). Alla resistente, patrocinata da una legale, va riconosciuta un'equa indennità per ripetibili fissata in un forfait di CHF 500.00 (IVA e spese incluse).

#### **E. 4**

/ 9 contratto di locazione concluso tra le parti (cfr. per tutto quanto precede cfr. act. B.1). 3. La reclamante, pur riconoscendo che il contratto di locazione del 19 giugno 2023 costituisce un valido titolo di rigetto provvisorio della sua opposizione, ne ha eccepito la nullità, sostenendo che l'ente locato non avrebbe avuto destinazione commerciale contrariamente a quanto pattuito tra le parti. Inoltre, la reclamante è dell'avviso di aver reso verosimili le eccezioni e obiezioni sollevate. Quanto alla pretesa posta in compensazione nei confronti dei creditori, essa precisa che l'importo di CHF 42'000.00 sarebbe composto da costi per interventi di pulizia, merce danneggiata e perdita di guadagno mensile, come risulterebbe dallo scritto del 13 febbraio 2025 prodotto per la prima volta in sede di reclamo. La reclamante precisa inoltre che, contrariamente a quanto sostenuto dal primo giudice, essa non avrebbe continuato a utilizzare l'ente locato senza pagare la pigione, bensì ne avrebbe interrotto l'utilizzo già dall'inizio del 2024, non svolgendo più la sua attività lavorativa in tali spazi. Inoltre, il primo giudice avrebbe ritenuto – a torto – che la notifica dei difetti dell'ente locato sarebbe stata effettuata solo da ottobre 2025, quando invece la reclamante avrebbe comunicato i difetti ai creditori la prima volta il 14 luglio 2023, cui sarebbero successivamente seguite ulteriori segnalazioni (cfr. per tutto quanto precede act. A.1).

#### **E. 5**

/ 9 probatoria del titolo prodotto dal creditore – la sua natura formale – e vi conferisce forza esecutiva senza indugio (art. 84 cpv. 2 LEF) ove l'escusso non dimostri immediatamente una delle eccezioni liberatorie enumerate all'art. 81 LEF (DTF 139 III 444 consid. 4.1.1). La decisione di reiezione dell'istanza di rigetto (definitivo o provvisorio) dispiega solo effetti di diritto esecutivo senza regiudicata quanto all'esistenza del credito (DTF 99 Ia 423 consid. 3). Il pronunciato, quindi, non priva le parti del diritto di sottoporre nuovamente il litigio al giudice ordinario (artt. 79 o 83 cpv. 2 LEF; DTF 143 III 564 consid. 4.1; 136 III 528 consid. 3.2).

#### **E. 6**

/ 9

#### **E. 9**

/ 9 Il Tribunale d'appello pronuncia: 1. Il reclamo è respinto. 2. La tassa di giustizia per la procedura di reclamo, di CHF 400.00, è posta a carico della A.\_\_\_\_\_. 3. La A.\_\_\_\_\_ deve rifondere a B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ e D.\_\_\_\_\_ CHF 500.00 a titolo di spese ripetibili per la procedura di reclamo. 4. [Rimedi giuridici] 5. [Comunicazione a:]

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.