

# TI\_GERICHTE 12.2025.67 vom 16. September 2025

TI Tribunale d'appello, 2025-09-16, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2025.67](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2025.67)

FR: TI\_GERICHTE 12.2025.67 du 16 septembre 2025

IT: TI\_GERICHTE 12.2025.67 del 16 settembre 2025

## Regeste

Contratto di locazione, disdetta per mora (art. 257d CO), carenze formali della disdetta, abuso di diritto, compensazione, casi manifesti, disdetta abusiva

## Erwägungen

### E. 1

L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali di prima istanza, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). Nella fattispecie il valore litigioso è di fr. 361'722.- (stabilito dal Pretore e non contestato dalle parti) e dunque supera ampiamente la soglia testé menzionata.

### E. 2

I termini di impugnazione e risposta sono di 10 giorni, essendo la procedura di natura sommaria (art. 314 cpv. 1 CPC). Nel caso concreto l'appello 12 giugno 2025 contro la decisione 30 maggio 2025 (notificata il 2 giugno 2025, doc. 1 e 2 d'appello) è tempestivo, così com'è tempestiva la risposta all'appello del 16 luglio 2025.

### E. 3

Con la decisione impugnata il Pretore ha in sintesi ritenuto che le eccezioni formali sollevate dalla conduttrice riguardanti il modulo di disdetta (doc. E) erano infondate e sprovviste di un interesse pratico. La conduttrice non aveva preteso che le carenze formali indicate avessero inciso sull'esercizio dei suoi diritti di difesa riferiti alla disdetta, tanto che la stessa era stata contestata dinanzi all'Ufficio di conciliazione il 16 dicembre 2024 (inc. UC). In particolare, essa non aveva spiegato tale incidenza per rapporto all'indicazione in forma abbreviata della locatrice (verosimilmente per ragioni di spazio) e all'indicazione della rappresentante (la medesima riportata sul contratto di locazione). Quanto all'assenza di data sul formulario ufficiale, essa figurava in ogni caso nella lettera accompagnatoria del 13 novembre 2024, spedita il 19 novembre 2024. La conduttrice sapeva così perfettamente da chi originasse la disdetta, il nominativo della rappresentante della locatrice, la data in cui era stata spedita e il luogo di situazione dell'ente locato (indicato in via Cantonale a Co\_\_\_\_\_ d\_\_\_\_\_ sul modulo ufficiale, ma in via Cantonale a G\_\_\_\_\_, secondo piano, sulla lettera accompagnatoria, con la particolarità che il negozio si trovava nello stabile a Nord a Co\_\_\_\_\_ d\_\_\_\_\_, mentre l'indicazione ufficiale del Centro L\_\_\_\_\_ S\_\_\_\_\_ era in via Cantonale a G\_\_\_\_\_). Per quanto riguardava il credito di fr. 305'000.-/400'919.- opposto in compensazione dalla conduttrice, il Pretore ha evidenziato che l'eccezione non era stata sollevata tempestivamente, ovvero entro il termine assegnato con la diffida ex art. 257d CO. Né per il resto la convenuta aveva depositato le pigioni presso l'Ufficio di conciliazione, sicché essa si trovava in mora e la disdetta fondata sull'art. 257d CO era

valida, ciò che escludeva a priori che la stessa potesse essere ritenuta abusiva. Trattandosi di una fattispecie liquida (art. 257 CPC), l'istanza di sfratto è stata quindi accolta. Infine, il Pretore ha parimenti ammesso l'esistenza di un caso manifesto per quanto concerneva i crediti pecuniari rivendicati dalla locatrice, ovvero le pigioni arretrate (fr. 112'036.35) e il versamento dell'indennità per illecita occupazione dal 1° gennaio 2025 (fr. 9'760.92 mensili fino alla liberazione dei locali), corrispondente all'ammontare della pigione dovuta per il periodo d'occupazione dei locali in assenza di un contratto di locazione.

#### **E. 4**

Con l'impugnativa l'appellante, ripercorso l'iter processuale (appello, pag. 4 a 6), si duole che il primo giudice abbia escluso un suo interesse degno di protezione all'invocazione delle eccezioni formali da lei sollevate per motivare la nullità della disdetta. Anzitutto rileva che l'interesse degno di protezione è un presupposto processuale "gravante la parte richiedente" e non la parte convenuta. Inoltre, il giudice avrebbe dovuto verificare d'ufficio la validità formale della disdetta (appello, pag. 7-8, n. 11 e 12).

#### **E. 4.1**

L'appellante perde di vista tuttavia che – come ha per altro ricordato il Pretore – l'assenza di un interesse all'esercizio di un diritto è un caso d'applicazione dell'abuso manifesto di diritto (art. 2 cpv. 2 CC) che in quanto tale vale per tutte le parti in causa, quindi anche per la convenuta (v. Chappuis, in: Commentaire romand, CC I, 2 a ed., n. 34 ad art. 2 CC).

#### **E. 4.2**

Ciò posto, l'appellante non spiega perché l'accertamento secondo cui essa avrebbe omesso di illustrare quale fosse il suo interesse pratico a sollevare le eccezioni e non avrebbe illustrato in quale misura le censure formali avrebbero inciso sull'esercizio dei suoi diritti e in particolare sulla possibilità di contestare la disdetta dinanzi all'Ufficio di conciliazione sarebbe errato.

#### **E. 4.3**

L'appellante torna a equivocare sulla mancanza di chiarezza nell'indicazione della parte locatrice e della sua sede (diversa da quella risultante nel Registro di commercio), che avrebbe potuto farle credere – a maggior ragione nell'ambito di una procedura a tutela dei casi manifesti in cui l'onere probatorio della parte convenuta è alleggerito – di aver ricevuto una disdetta da un soggetto non legittimato a farlo (appello, pag. 8-10, n. 13). L'obiezione è però chiaramente pretestuosa. Per quel che è della designazione della locatrice, basta confrontare il contratto di locazione (doc. B, in cui il proprietario/locatore è indicato in "API handelnd API", rappresentato da "W\_\_\_\_\_ S\_\_\_\_\_") con il modulo ufficiale della disdetta (doc. E, in cui il locatore è indicato in "S\_\_\_\_\_ AG handeln für API Solutions I" al punto 2 e in "S\_\_\_\_\_ AG handeln für API Solutions Inv.Fund Comm." al punto 4, e risulta rappresentato da "W\_\_\_\_\_ S\_\_\_\_\_") per non avere dubbi sull'identità della parte da cui proveniva la disdetta. Quanto alla pretesa discrepanza per rapporto all'indirizzo figurante nel Registro di commercio (Poststrasse \_\_, Z\_\_\_\_\_) neppure essa era suscettibile di fare sorgere dubbio alcuno, posto come A\_\_\_\_\_ era fino al 26 settembre 2024 il recapito figurante nel contratto di locazione e nel modulo ufficiale di disdetta (doc. B e doc. E) ed era chiaramente riconducibile all'istante. Né la presenza nel Canton Zugo di una società, costituita sotto un'altra forma (S\_\_\_\_\_) e con sede diversa (W\_\_\_\_\_), chiamata "S\_\_\_\_\_ GmbH" e di eventuali altre società aventi la medesima radice "API" poteva ragionevolmente far sorgere dei dubbi.

#### **E. 4.4**

L'appellante contesta di nuovo il potere di rappresentanza di W\_\_\_\_ S\_\_\_\_, G\_\_\_\_. Rileva che tale presupposto andava esaminato d'ufficio dal Pretore (art. 60 e 68 CPC) in ragione anche del formalismo sancito dall'art. 266l CO. A fronte della sua censura circa l'assenza di una valida procura, l'istante si sarebbe limitata a produrre con la duplice spontanea il doc. Q da cui si evinceva solo che W\_\_\_\_ AG, Z\_\_\_\_, (recte: Wi\_\_\_\_), ma non G\_\_\_\_, veniva incaricata della gestione del "C\_\_\_\_ L\_\_\_\_ S\_\_\_\_". Il che non poteva bastare, anche perché un conto è la gestione di un bene immobile mentre un altro è la revoca d'un rapporto locativo (appello, pag. 10 seg.).

##### **E. 4.4.1**

La risoluzione di un contratto è un diritto formatore esercitato con una dichiarazione giuridica unilaterale, che può anche emanare da un rappresentante di una parte del contratto ai sensi dell'art. 32 seg. CO (STF 4A\_196/2016 del 24 ottobre 2016 consid. 4.1.1, 4A\_478/2015 del 20 maggio 2016 consid. 3.1). Questi deve agire per conto di tale parte e firmare come suo rappresentante, ritenuto che i nomi della parte rappresentata e del rappresentante devono di principio figurare sul modulo di disdetta (STF 4A\_193/2018 del 27 luglio 2018 consid. 4.1.1). Il Tribunale federale ha però già sottolineato che anche una disdetta senza un'indicazione esplicita o con un'indicazione carente può, in determinati casi, essere valida, se il destinatario può dedurre chiaramente dalla disdetta o da altre circostanze, secondo i principi della buona fede e dell'affidamento, che chi pronuncia la disdetta agisce quale valido rappresentante della parte contrattuale (STF 4A\_12/2010 del 25 febbraio 2010 consid. 3.4.1, 4A\_256/2020 del 3 novembre 2020 consid. 3.1.4). Ad esempio se il conduttore è a conoscenza, o poteva esserlo in base alle circostanze, che l'immobile è gestito da un'amministrazione, l'indicazione del rapporto di rappresentanza non è necessaria (STF 4A\_12/2010 del 25 febbraio 2010 consid. 3.4.1).

##### **E. 4.4.2**

Per tacere del fatto – già rilevato dal Pretore – che W\_\_\_\_ S\_\_\_\_ (via Cantonale, \_\_\_\_ G\_\_\_\_) era già stata indicata come rappresentante nel contratto di locazione (doc. B), non v'era motivo alcuno per dubitare che essa potesse rappresentare la locatrice nella notifica della disdetta (e ancora prima della diffida del 9 ottobre 2024 [doc. D], senza che ciò avesse fatto oggetto di contestazione alcuna da parte della conduttrice [doc. 7]). Se a ciò si aggiunge – come riconosce l'appellante – che W\_\_\_\_ S\_\_\_\_ era stata incaricata della gestione del "C\_\_\_\_ L\_\_\_\_ S\_\_\_\_", non v'era più ragione di indagare oltre, poco importando se il mandato di gestione (doc. Q) indicasse la sede della società (Wi\_\_\_\_) anziché l'ufficio di G\_\_\_\_, comunque sia figurante anch'esso nel Registro di commercio. Ogni doglianza al riguardo si rivela pretestuosa.

#### **E. 4.5**

Come fine a sé stessa è la contestazione circa l'indicazione dell'oggetto locato (appello, pag. 11 seg.). L'appellante ha potuto identificare senza alcun rischio di confusione l'oggetto locato, menzionato per esteso nella lettera accompagnatoria alla disdetta (doc. E), e ha potuto contestare senza impedimenti la medesima. Senza contare che il Pretore ha spiegato che la pretesa discrepanza circa il luogo di ubicazione del negozio (G\_\_\_\_ o Co\_\_\_\_ d\_\_\_\_) deriva dal fatto – non contestato – che " il Centro L\_\_\_\_ Sud è costituito dai mappali \_\_ RFD G\_\_\_\_ e 1870 Co\_\_\_\_ d'\_\_\_\_ e pertanto si trova sul confine tra i comuni di G\_\_\_\_ e Co\_\_\_\_ d'\_\_\_\_: il negozio in questione si trova nello stabile

situato a Nord (C\_\_\_\_\_ d\_\_\_\_\_), mentre l'indirizzo ufficiale del Centro è quello di via C\_\_\_\_\_ a G\_\_\_\_\_” (decisione impugnata, pag. 4).

#### **E. 4.6**

Ne segue che – a un esame sommario – l'accertamento pretorile del fatto che la conduttrice sapesse esattamente da chi provenisse la disdetta, chi fosse la rappresentante della locatrice, quando la disdetta sia stata spedita e dove si trovasse l'ente locato, sfugge alla critica. La validità della disdetta non fa dunque dubbio alcuno.

#### **E. 5**

Per quanto riguarda le contestazioni sostanziali, l'appellante censura dapprima l'errata applicazione dell'art. 257 CPC, in quanto le sarebbero stati imposti oneri processuali ben superiori a quelli sanciti dal CPC, in particolare l'onere di fornire prova piena dell'eccezione di compensazione (appello, pag. 15, n. 18). Ella ritiene che nei procedimenti di tutela giurisdizionale nei casi manifesti è sufficiente contestare " in maniera coerente, sostanziata e completa i fatti posti a fondamento della pretesa dell'istante, formulando obiezioni che appaiano giuridicamente pertinenti e non manifestamente infondate" (appello, pag. 15, n. 18). Il Pretore si sarebbe inoltre sbagliato nel ritenere che nel termine della comminatoria di cui all'art. 257d CO non era stata sollevata una valida eccezione di compensazione. Il doc. 7 dimostrerebbe il contrario e " la locatrice mai ha contestato nello specifico che, già prima della notifica del doc. 7 le era stato reclamato un pregiudizio di CHF 305'000 così come evidenziato nello stesso scritto doc. 7" (appello, pag. 16, n. 19).

#### **E. 5.1**

Il conduttore che riceve una disdetta per mora nel pagamento delle pigioni (art. 257d CO) ha il diritto di eccepire l'estinzione del debito per compensazione con un suo credito nei confronti del locatore. Tale eccezione deve però essere sollevata entro il termine di pagamento della comminatoria (DTF 119 II 241 consid. 6b/bb; STF 4A\_333/2022 del 9 novembre 2022 consid. 3.1). Se non viene fatta valere entro questo termine il conduttore si trova in mora. Inoltre, il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare più volte che l'eccezione di compensazione sollevata entro il termine della comminatoria di pagamento dell'art. 257d CO deve essere immediatamente comprovata dal conduttore, onde evitare di procrastinare il diritto del locatore a una procedura rapida in caso di disdetta per mora (STF 4A\_385/2022 del 14 febbraio 2023; STF 4A\_140/2014 del

#### **E. 5.2**

Come correttamente accertato dal Pretore, non risulta che la conduttrice abbia sollevato la compensazione entro il termine di pagamento assegnato con la diffida del 9 ottobre 2024 (decisione impugnata, pag. 6, primo paragrafo). Secondo la teoria della ricezione relativa, applicabile alla diffida ex art. 257d CO, la notifica avviene al momento dell'effettiva ricezione della comunicazione oppure, se la raccomandata non è ritirata, l'ultimo dei 7 giorni di giacenza presso l'Ufficio postale, ovvero indipendentemente dal fatto che questi ne prenda effettivamente conoscenza o meno (DTF 119 II 147 consid. 2). Orbene, due lettere di diffida sono state notificate in data 18 ottobre 2024 e una alla scadenza del termine di giacenza in data 19 ottobre 2024 (cfr. doc. D), motivo per cui il termine di pagamento di 30 giorni è venuto a scadere per tutte e tre le notifiche lunedì 18 novembre 2024. L'appellante fa valere che " AO1 si è in realtà espressamente avvalsa della compensazione con lo scritto doc. 7 in risposta alle diffide doc. D " (appello, pag. 16, n. 19), il quale è datato 19 novembre 2024 (cfr. doc. 7). Qualora questa lettera fosse stata spedita quello stesso giorno,

ciò è avvenuto dopo lo scadere del termine di pagamento di 30 giorni (cfr. doc. 7; appello, pag. 16, n. 19). E quand'anche la conduttrice avesse " comunicato " la cifra di fr. 305'000.- la settimana prima (cfr. appello, pag. 16, n. 19), ciò non poteva costituire una valida dichiarazione di compensazione ai sensi dell'art. 124 CO. Senza contare che nella comunicazione del 19 novembre 2024 l'interessata precisava che richiedeva quell'importo (solo) in quel momento (cfr. doc. 7: "Das werden wir jetzt einfordern"). L'esame dell'appello potrebbe già esaurirsi in questi punti.

### **E. 5.3**

Comunque sia, la conduttrice non ha dimostrato, e da lungi, il credito posto in compensazione (il presunto difetto di redditività promesso), ossia la sua esigibilità (v. art. 120 cpv. 1 CO), non bastando, per quanto testé esposto, che l'eccezione non apparisse manifestamente infondata, come pretende in questa sede. Per tacere del fatto che ella neppure spiega come perviene all'importo indicato. Al riguardo non giova dunque attardarsi. E non avendo essa per il resto messo in dubbio il fatto di non avere depositato le pigioni presso il competente Ufficio di conciliazione, la conclusione pretorile circa la mora della conduttrice merita piena conferma.

### **E. 5.4**

Da ultimo, l'appellante ribadisce che la disdetta era abusiva ai sensi dell'art. 271a lett. a CO e sarebbe stata pronunciata per rappresaglia, vista l' " impressionante consecutio temporum tra lo scritto doc. 7 in cui veniva sollevata la compensazione e la notifica dell'irregolare disdetta " (appello, pag. 17, n. 20). Per quanto illustrato d'anzi in relazione alla tardività della dichiarazione di compensazione (sopra, consid. 5.2), la doglianza cade nel vuoto, senza contare che l'abusività (ai sensi dell'art. 271a cpv. 1 lett. a CO) di una disdetta straordinaria fondata sull'art. 257d CO può essere ammessa solo in casi eccezionali, estranei alla fattispecie in esame (v. DTF 120 II 31 consid 4a; sentenza IICCA del 3 aprile 2025, inc.12.2025.27, consid.

### **E. 6**

agosto 2014 consid. 5.2). Questa giurisprudenza vale anche nella procedura di tutela giurisdizionale nei casi manifesti ex art. 257 CPC, per cui non è sufficiente, neanche in questi casi, rendere verosimile il credito posto in compensazione (STF 4A\_186/2025 del 6 giugno 2025 consid. 4.2; STF 4A\_333/2022 del 9 novembre 2022 consid. 3.1 e 5.2). Inoltre, giusta l'art. 124 CO vi è compensazione solo quando il debitore manifesti al creditore la sua intenzione di prevalersene. La dichiarazione di compensazione è un atto unilaterale che necessita ricezione, che non esige alcuna forma particolare e che può essere compiuto anche nell'ambito di una procedura giudiziaria o risultare da atti concludenti. Nondimeno essa deve essere chiara e non equivoca e indicare in maniera precisa il credito compensabile (STF 4A\_601/2013 del 31 marzo 2014, consid. 3.3; IICCA del 18 giugno 2018, inc. 12.2017.23, consid. 9.1). Alla parte che si avvale di tale diritto incombe l'onere di dimostrare di averne fatto uso, in quali modalità e che i relativi presupposti erano adempiuti (art.

### **E. 8**

con riferimenti). 6. Per il resto l'appellante non discute gli accertamenti pretorili circa l'ammontare delle pigioni arretrate e dell'importo dovuto a titolo d'indennità per illecita occupazione dal 1° gennaio 2025. 7. Se ne conclude che l'appello vede la sua sorte segnata. Le spese processuali di seconda sede, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr.

361'722.- (pari al canone di locazione per la durata di tre anni), seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC) e sono fissate in fr. 200.- (art. 2, 9 cpv. 3 e 13 LTG). Le ripetibili, quantificate sulla base dell'art. 11 cpv. 1, cpv. 2 lett a e cpv. 5 e dell'art. 13 cpv. 1 RTar, tenuto conto delle spese e dell'IVA, ammontano a fr. 2'000.-. Per questi motivi, decide: 1. L'appello 12 giugno 2025 di AO1 è respinto . 2. Le spese processuali della procedura d'appello di fr. 200.- sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellata fr. 2'000.- per ripetibili. 3. Notificazione: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, Sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il cancelliere Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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