Tribunal fédéral – 4A_589/2025
I^re^ Cour de droit civil
Arrêt du 27 août 2026

Loyer

Retard ; résiliation anticipée ; exécution du paiement

Art. 257d ; 271 CO

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur le droit du bail

La banque chargée d'effectuer un paiement est, de jurisprudence constante, un auxiliaire, dont les fautes éventuelles doivent être imputées au mandant lui-même. Quiconque recourt à un service bancaire assume ainsi le risque que l'ordre donné ne soit pas exécuté, respectivement ne le soit pas en temps utile (consid. 4).

En l'état, le locataire recourant s'est acquitté en retard de la deuxième tranche de loyer due en 2023. S'agissant de la troisième tranche, après avoir été formellement mis en demeure par le bailleur, le locataire a transmis un ordre à la banque d'exécuter le paiement, qui n'a toutefois pas été exécuté. Le retard a donné lieu à la résiliation du bail en raison de la demeure du locataire.

Le Tribunal fédéral **rejette** ici le recours, au motif que le locataire a payé au moins pour la deuxième fois son loyer en retard et que le paiement est intervenu après avoir reçu l'avis de résiliation, six jours après l'expiration du délai comminatoire. L'erreur d'exécution de la banque est par ailleurs imputable au locataire et celui-ci aurait dû vérifier si le paiement avait bien été effectué. La résiliation n'est ainsi **pas contraire à la bonne foi** (consid. 4.3).

Composizione
Giudici federali Hurni, Presidente,
Kiss, Denys,
Cancelliere G. Piatti.

Partecipanti al procedimento
1. A.,
patrocinato dagli avv.ti Federica Molo Pagano e Davide Pedrotti,
2. B.,
ricorrenti,

contro

Patriziato di X.,
patrocinato dall'avv. Diego Olgiati,
opponente.

Oggetto
disdetta del contratto di locazione,

ricorso contro la sentenza emanata il 20 ottobre 2025 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (12.2025.25 - 12.2025.44).

Fatti:

A.

A.a. **Con contratto 23 dicembre 2016 il Patriziato di X. ha dato in locazione a B. e a A. un campeggio per la durata di 5 anni, e cioè fino al 31 dicembre 2021, con un canone di locazione annuo di fr. 150'000.--**. L'accordo prevedeva la possibilità per i conduttori di " chiedere un ulteriore rinnovo della durata di 5 anni entro 12 mesi dal termine di scadenza del contratto. In questo caso il canone di locazione verrà indicizzato al costo della vita ". **Il 10 dicembre 2020, ad istanza dei conduttori, il Patriziato di X. ha prolungato il contratto fino al 31 dicembre 2026 e ha successivamente notificato l'aumento del canone di locazione annuo a partire dal 1° aprile 2022 a fr. 153'600.--, da corrispondere in 3 rate: la prima di fr. 70'000.-- scadente il 28 febbraio, la seconda di fr. 40'000.-- da pagare entro il 31 luglio e la terza di fr. 43'600.-- da versare entro il 31 ottobre**.
Nel 2023 i conduttori hanno saldato la rata di febbraio l'8 marzo, mentre la rata di luglio è stata pagata il 30 ottobre, dopo una diffida ex art. 257d CO.
Nemmeno la rata di fr. 43'600.--, dovuta per il 31 ottobre, è stata corrisposta puntualmente. L'11 dicembre 2023 il patrocinatore del locatore ha diffidato i conduttori a pagare l'importo dovuto entro il 31 gennaio 2024, minacciando la disdetta per mora in caso di scadenza infruttuosa del termine. **Il 14 dicembre 2023 i conduttori hanno incaricato la loro banca di versare la pigione. Questa non ha tuttavia eseguito l'ordine.** Il 25 gennaio 2024 le parti si sono incontrate al campeggio per discutere temi legati all'ente locato, senza però affrontare la questione della pigione scoperta.
Non avendo ricevuto la pigione, il 2 febbraio 2024 il Patriziato di X. ha disdetto il contratto per mora per il 31 marzo 2024 conformemente all'art. 257d CO. Il 6 febbraio 2024 i conduttori hanno impartito alla banca un nuovo ordine di pagamento che ha portato all'accredito della somma sul conto del locatore lo stesso giorno.

A.b. Con giudizio del 5 marzo 2025 il Pretore di Locarno-Campagna ha, in accoglimento della petizione di B. e A., **annullato la disdetta**.

B.
Con sentenza 20 ottobre 2025 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha, in accoglimento dell'appello (principale) del locatore, invece respinto la petizione. Ha pure respinto l'appello incidentale di A., diretto unicamente contro la fissazione delle ripetibili. **La Corte cantonale ha premesso che le condizioni formali della disdetta sono pacifiche, mentre controversa è la buona fede del locatore**. **A tal proposito ha ritenuto che non spettava a quest'ultimo interpellare i conduttori circa il mancato pagamento e che l'errore della banca era da imputare a quest'ultimi**. Ha considerato che nemmeno il fatto che la disdetta causerebbe serie difficoltà economiche ai conduttori è idoneo a fondare un'abusività della disdetta.

C.
Con ricorso in materia civile del 21 novembre 2025 B. e A. postulano, previo conferimento dell'effetto sospensivo al gravame, in via principale e in riforma della sentenza di appello, la conferma del giudizio pretorile. In via subordinata chiedono il rinvio della causa all'autorità inferiore per nuova decisione. Narrati e completati i fatti, i ricorrenti lamentano un accertamento arbitrario di questi e/o una violazione del loro diritto di essere sentiti con riferimento allo scritto del 1° febbraio 2024 del patrocinatore del locatore e al momento in cui quest'ultimo poteva prendere conoscenza di un eventuale pagamento, ai ritardi nel pagamento delle precedenti pigioni, alla ricezione degli estratti bancari del 2023 nel gennaio 2024, e alle loro allegazioni secondo cui la disdetta per mora era un pretesto per porre fine al contratto di locazione e alle loro legittime pretese. **Affermano che, negando l'abusività della disdetta, la Corte cantonale ha violato gli art. 2 CC, 271 CO, 29 cpv. 2 Cost e 229 e 317 CPC**.
Con risposta 4 dicembre 2025 il Patriziato di X. propone la reiezione del ricorso.
Il Presidente della Corte adita ha conferito effetto sospensivo al ricorso con decreto del 9 dicembre 2025.
Le parti hanno proceduto spontaneamente a un secondo scambio di scritti con replica 22 dicembre

2025 e duplica 7 gennaio 2026.

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) in materia di diritto di locazione con un valore litigioso che supera la soglia fissata dall'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF. Esso si rivela quindi ammissibile da questo profilo.

2.
I ricorrenti lamentano in più punti del ricorso **una violazione del diritto di essere sentiti**. **A torto.** L'art. 29 cpv. 2 Cost. contiene il diritto ad ottenere una decisione motivata. Il destinatario della decisione deve poterla comprendere e impugnare con cognizione di causa 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** (DTF 150 III 1 consid. 4.5. con rinvii), **come invece paiono ritenere i ricorrenti con le loro doglianze**. Nella sentenza impugnata la Corte cantonale ha spiegato in maniera chiara che non erano date le restrittive condizioni poste dalla giurisprudenza per potere ritenere contraria alla buona fede la disdetta per mora ex art. 257d CO formalmente valida, motivazione che, come emerge dal ricorso in esame, è stata perfettamente compresa dai ricorrenti.

3.
Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), che sono vincolanti. Può scostarsene o completarli solo se sono stati effettuati in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - che in questo ambito significa arbitrario (art. 9 Cost.; DTF 149 II 337 consid. 2.3; 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze rigorose poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2, con rinvii; 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii). Ciò significa che la parte ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato, con riferimento ai motivi della decisione impugnata, in che modo sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (DTF 147 I 73 consid. 2.1; 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4, con rinvii). Critiche appellatorie sono inammissibili (DTF 148 I 104 consid. 1.5, con rinvii). La parte che vuole completare la fattispecie deve inoltre 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 149 II 337 consid. 2.3; 140 III 16 consid. 1.3.1). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF).

3.1. **La Corte cantonale ha accertato che anche le altre due pigioni dovute nel 2023 erano state corrisposte in ritardo**, poiché i conduttori avevano saldato quella di febbraio, solo dopo un sollecito dell'allora patrocinatrice del locatore, l'8 marzo, mentre la pigione dovuta entro il 31 luglio era stata pagata il 30 ottobre, dopo una diffida ex art. 257d CO.

3.2. **I ricorrenti lamentano un accertamento arbitrario dei fatti, contestando di aver pagato tardivamente le predette pigioni**. Sostengono di aver indicato davanti al Pretore nelle conclusioni che vi erano delle trattative in corso e che la scadenza di pagamento della prima rata della pigione era stata

adeguata al loro avanzamento. Per quanto concerne la seconda rata del 2023, asseverano che la loro precedente patrocinatrice aveva condotto delle trattative che avrebbero permesso di compensare questa rata con i crediti da loro vantati. Ritengono che il Pretore avesse a torto ritenuto tardive tali allegazioni e indicano che l'attore nella risposta all'appello aveva lamentato la violazione dell'art. 229 CPC, ma che la Corte cantonale aveva ignorato la doglianza, violando il loro diritto di essere sentiti.

3.3. In concreto occorre innanzi tutto rilevare che la Corte cantonale non ha fatto propria la conclusione del Pretore sulla tardività delle allegazioni dei conduttori, ma ha proceduto ad accertamenti propri basati su una valutazione dei documenti agli atti. **Nel presente gravame i ricorrenti non formulano alcuna censura conforme ai severi requisiti dell'art. 106 cpv. 2 LTF per validamente contestare tale apprezzamento delle prove e farlo quindi apparire arbitrario**. La pretestuosità della contestazione della tardività dei pagamenti del 2023 emerge del resto già dal fatto che la lettera della precedente patrocinatrice dei conduttori, su cui essi basano la loro affermazione di avere ottenuto la possibilità di compensare la pigione scadente il 31 luglio, è datata 17 agosto 2023 (doc. X), che la diffida ex art. 257d CO è stata spedita il 7 settembre 2023 e che l'intera rata di fr. 40'000.-- è stata accreditata sul conto del locatore il 30 ottobre 2023. Ai fini del presente giudizio basta ritenere che, come indicato nella sentenza impugnata, anche la pigione antecedente a quella dovuta al 31 ottobre 2023 era stata pagata tardivamente.

4.
Giusta l'art. 257d CO, quando, dopo la consegna della cosa, il conduttore sia in mora al pagamento del corrispettivo o delle spese accessorie scaduti, il locatore può fissargli per scritto un termine per il pagamento e avvertirlo che, scaduto infruttuosamente questo termine, il rapporto di locazione sarà disdetto. Detto termine è di dieci giorni almeno; nel caso di locali d'abitazione o commerciali, di 30 giorni almeno (cpv. 1). Il secondo capoverso del menzionato articolo prevede che se il conduttore non paga entro il termine fissato, il locatore può recedere dal contratto senza preavviso; nel caso di locali d'abitazione o commerciali, con preavviso di 30 giorni almeno per la fine di un mese. **Lo scopo di questa procedura è quello di permettere al locatore di ottenere rapidamente e senza complicazioni particolari il pagamento della totalità della pigione e delle spese accessorie o, in caso contrario, di porre immediatamente fine al contratto** (DTF 140 III 591 consid. 2).
In virtù dell'art. 271 cpv. 1 CO la disdetta può essere contestata se contraria alla buona fede, nozione che nell'ambito in esame va interpretata molto restrittivamente per non rimettere in questione il diritto del locatore di ricevere puntualmente le pigioni (sentenza 4A_556/2024 del 25 settembre 2025 consid. 6.3.2). **Questo Tribunale ha già avuto modo di stabilire che la disdetta è contraria alla buona fede se il pagamento è stato effettuato poco dopo il termine assegnato e il conduttore aveva in precedenza sempre pagato puntualmente** (sentenza 4A_634/2009 del 3 marzo 2010 consid. 2.2.3).
La banca incaricata di effettuare un pagamento è, per costante giurisprudenza, un ausiliario del suo mandante, i cui errori vanno imputati a quest'ultimo. Chi utilizza un servizio bancario prende il rischio che l'ordine non sia (tempestivamente) eseguito (sentenza 1C_506/2025 del 17 aprile 2026 consid. 2.2.2, destinato a pubblicazione).

4.1. Dopo aver premesso che la validità formale della disdetta per mora del 2 febbraio 2024 è pacifica, la Corte cantonale ha ritenuto che le restrittive condizioni, che permettono di eccezionalmente annullare una disdetta perché contraria alla buona fede, non erano date. L'incontro del 25 gennaio 2024, volto a discutere l'eliminazione dei difetti lamentati, la questione dell'autobus stazionato dai conduttori senza autorizzazione, l'opposizione del locatore alla sublocazione del ristorante e la sua contrarietà a un eventuale rinnovo del contratto di locazione, è avvenuto prima che il termine fissato per il pagamento fosse scaduto. La Corte cantonale ha relativizzato la comunicazione con cui l'allora patrocinatrice dei conduttori aveva riferito al patrocinatore del locatore che i suoi clienti avevano versato la pigione. Ha indicato che nemmeno la predetta riunione faceva nascere nel locatore un obbligo di verifica dell'avvenuto pagamento rispettivamente di interpello dei conduttori. Il locatore poteva piuttosto, viste le domande e rivendicazioni degli inquilini, aspettarsi ancora al momento del

sopralluogo che la pigione fosse stata versata o venisse versata a breve. Ha considerato subordinata al tempestivo pagamento della somma scoperta la frase - contenuta nella lettera del 1° febbraio 2024 con cui l'avvocato del locatore aveva risposto alla missiva del 30 gennaio 2024 della precedente patrocinatrice dei conduttori concernente le tematiche discusse nel menzionato incontro - secondo cui il rapporto di locazione sarebbe scaduto al 31 dicembre 2026. Ha poi aggiunto che il 1° febbraio 2024 né il locatore né il suo patrocinatore potevano sapere con certezza che la pigione non era stata versata. Ha inoltre ricordato che la banca, che non ha eseguito l'ordine di dicembre, è un ausiliario dei conduttori e ha esternato il suo stupore che questi ultimi non abbiano notato l'omissione, vista la rilevanza della somma e la prassi bancaria di inviare gli estratti conto all'inizio dell'anno. Ha infine considerato che nemmeno i disagi finanziari causati ai conduttori dalla rescissione del contratto costituiscono, se paragonati all'interesse del locatore di ricevere puntualmente la pigione, circostanze idonee a far apparire abusiva la disdetta.

4.2. **I ricorrenti incentrano l'argomentazione ricorsuale sulla loro buona fede.** Asseverano di essere stati convinti che il loro ordine di pagamento del 14 dicembre 2023 fosse andato a buon fine, atteso segnatamente che il patrocinatore del locatore ne era stato informato e non aveva eccepito alcunché. **Sostengono poi che la congettura della Corte cantonale, secondo cui essi avrebbero pensato che la locazione potesse continuare anche senza il pagamento della pigione, è frutto di un'interpretazione arbitraria dello scritto del 1° febbraio 2024**. Ritengono altrettanto arbitrario l'accertamento secondo cui a quella data né il locatore né il suo patrocinatore potessero sapere con certezza che l'importo non era stato versato. Affermano che l'ipotesi della Corte cantonale sulla ricezione, nel mese di gennaio, degli estratti bancari era basata su fatti nuovi addotti irritualmente dal locatore e come tale inidonea a fondare la critica di una mancanza di diligenza. Biasimano inoltre la Corte di appello per non aver speso una parola sulla loro allegazione secondo cui la disdetta per mora costituirebbe in realtà un pretesto per porre fine al contratto di locazione e così alle loro legittime rivendicazioni contrattuali.
Ritengono infine che la Corte cantonale abbia violato gli art. 2 CC e 271 CO per avere applicato in maniera eccessivamente formalistica la giurisprudenza in materia di abusività della disdetta, poiché un semplice interpello sarebbe bastato per chiarire che non stavano attuando alcuna strategia dilatoria, ma che il mancato tempestivo pagamento era dovuto a un semplice disguido indipendente dalla loro volontà. Prova ne è che, dopo aver ricevuto la disdetta, essi hanno immediatamente contattato la banca, che ha eseguito subito il pagamento. In queste circostanze sarebbe pure lesivo del diritto non tenere conto della sproporzione degli interessi in gioco e del fatto che la disdetta per mora costituisca un mero pretesto.

4.3. Nella fattispecie occorre innanzi tutto osservare che la convinzione dei ricorrenti di avere pagato la pigione entro il termine assegnato loro giusta l'art. 257d CO risulta irrilevante. Non solo l'errore di esecuzione attribuito alla banca va a loro carico, ma essi non si sono mai premurati di controllare se il pagamento fosse stato eseguito, ragione per cui non si vede come essi possano affermare di essere stati " legittimamente convinti che il bonifico fosse andato a buon fine ". Ciò rende inconferenti le loro lamentele sull'accertamento del momento in cui il locatore poteva accorgersi dell'omesso versamento. Nemmeno la risposta 1° febbraio 2024 del patrocinatore del locatore allo scritto del 30 gennaio precedente è loro di soccorso, non avendo tale lettera per oggetto la questione del pagamento della pigione. **Decisivo si palesa invece il fatto che i ricorrenti abbiano pagato, almeno per la seconda volta** (sopra consid. 3.3), **la pigione in ritardo e che il versamento è avvenuto, dopo aver ricevuto la disdetta, 6 giorni dopo la scadenza del termine loro assegnato**.
È poi possibile che il locatore sia ben contento di liberarsi dai ricorrenti, visti i rapporti fra le parti definiti dalla Corte cantonale come " tutt'altro che sereni ". **Ciò non annienta tuttavia il suo diritto di avvalersi, nel caso di mora nel pagamento, della procedura di cui all'art. 257d CO per ottenere il tempestivo versamento della pigione o, in caso contrario, di porre immediatamente fine al contratto, ricordato che in concreto i reiterati ritardi non possono essere definiti lievi**. Infine, laddove i ricorrenti ritengono che la disdetta sia pure abusiva perché il loro interesse a proseguire la locazione sarebbe più rilevante di quello dell'opponente a ricevere le pigioni tempestivamente, il ricorso si rivela

meramente appellatorio.

5.
Da quanto precede discende che il ricorso si palesa, nella misura in cui risulta ammissibile, infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 2 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.
Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.
Le spese giudiziarie di fr. 7'000.-- sono poste a carico dei ricorrenti in solido.

3.
I ricorrenti verseranno, con vincolo di solidarietà, all'opponente la somma di fr. 8'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

4.
Comunicazione alle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 27 agosto 2026

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

Il Presidente: Hurni

Il Cancelliere: G. Piatti