

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

## LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

### Contratti tipici Locazione- Deposito cauzionale (47) L 27 luglio 1978 n. 392, Art. 11

Cassazione Civile, n. 194 del 05.01.2023, Sez. 6

Contratti tipici- Locazione- Deposito cauzionale (47) L 27 luglio 1978 n. 392, Art. 11

#### MASSIMA

È principio di diritto quello secondo cui, **in tema di contratti tipici, relativamente alla locazione, al termine del medesimo contratto, il locatore possa sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito cauzionale, a condizione che proponga domanda giudiziale per l'attribuzione dello stesso**, in tutto o in parte, a copertura di importi rimasti impagati, ovvero di specifici danni subiti, di qualsiasi natura (e non solo di quelli strettamente afferenti alla res locata).

#### LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

##### SEZIONE SESTA CIVILE

##### SOTTOSEZIONE 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCRIMA Antonietta	- Presidente	-
Dott. DELL'UTRI Marco	- Consigliere	-
Dott. ROSSETTI Marco	- Consigliere	-
Dott. CRICENTI Giuseppe	- Consigliere	-
Dott. GUIZZI Stefano Giaime	- rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

#### ORDINANZA

sul ricorso 721-2022 proposto da:

M.C., M.P., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DEI SAMPIETRINI 131 presso lo studio dell'Avv. Mario GERUNDO, rappresentati e difesi dall'Avvocato Giacomo QUAGLIARELLA;  
- ricorrenti -  
contro

V.A., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ARNO 60/C, presso lo studio degli Avvocati Emanuela SCOTTI e Francesco CRESTI, che lo rappresentano e difendono;  
- controricorrente -  
avverso la sentenza n. 1795/2021 della CORTE D'APPELLO di BARI, depositata il 19/10/2021;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 12/10/2022 dal Consigliere Relatore Dott. Stefano Giaime GUIZZI.

#### FATTO

- che M.C. e P. ricorrono, sulla base di due motivi, per la cassazione della sentenza n. 1795/121, del 19 ottobre 2021, della Corte di Appello di Bari, che - accogliendone solo parzialmente il gravame esperito avverso la sentenza n. 1105/19, del 13 marzo 2019, del Tribunale di Bari - ha condannato V.A. a pagare in loro favore, oltre alla somma di Euro 6.000,00 già riconosciuta dal primo giudice, quella ulteriore di Euro 4.200,00, più interessi dalla data di rilascio dell'immobile al saldo, confermando, invece,

la condanna degli stessi a restituire al V. la somma di 2.100,00, già versata a titolo di deposito cauzionale;

- che, in punto di fatto, gli odierni ricorrenti riferiscono di aver convenuto in giudizio il V., affinché l'adito Tribunale convalidasse lo sfratto, per morosità del conduttore, dall'immobile da costui condotto in locazione per uso commerciale, in forza di contratto concluso il 7 aprile 2016, per un canone di Euro 700,00 mensili;

- che opposti il locatario alla convalida, proponendo, inoltre, domanda riconvenzionale per la restituzione della somma di Euro 2.800,00 versata in sede contrattuale (ed esattamente Euro 700,00 a titolo di prima mensilità e Euro 2.100,00 per n 3 mensilità di cauzione), i locatori formulavano, a propria volta, domanda per il risarcimento dei danni da lucro cessante, per il mancato pagamento di tutti i canoni di locazione a loro dovuti fino alla scadenza pattuita del rapporto contrattuale;

- che l'esito del giudizio di primo grado - essendo stata riconosciuta la morosità del V., avendo egli corrisposto una sola mensilità di canone - consisteva, innanzitutto, nell'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore, del quale era, però, accolta la domanda riconvenzionale di restituzione della somma di Euro 2.100,00, già versata a titolo di deposito cauzionale;

- che il conduttore, inoltre, era condannato al pagamento, in favore dei locatori, dei canoni di locazione a decorrere dal mese di maggio 2016 fino al mese di febbraio 2017, ma solo nella misura di Euro 600,00 mensili e quindi per un totale di Euro 6.00,00 (dal momento che in contratto era stato stabilito che il V. "da maggio 2016 a maggio 2017 verserà Euro 600,00/mese");

- che veniva, infine, rigettata la domanda di risarcimento, sempre proposta dai locatori, del danno da lucro cessante, rapportato al canone di locazione che il conduttore avrebbe dovuto corrispondere fino alla naturale scadenza del contratto di locazione, e ciò quantunque fosse stato dimostrato l'avvenuto c.c. riferimento ad un'agenzia immobiliare - dal mese di aprile 2017 - di un mandato per l'individuazione (rimasta, peraltro, senza successo) di un nuovo conduttore;

- che esposto gravame dai già attori, il giudice di appello lo accoglieva parzialmente;

- che veniva confermata la loro condanna alla restituzione del deposito cauzionale, sul presupposto che l'immobile non avesse subito danni, riconoscendo invece - sebbene in misura inferiore rispetto a quanto richiesto dagli appellanti - il diritto dei locatori ad ottenere il risarcimento del danno da lucro cessante, consistito nel fatto che l'immobile non venne concesso in locazione a terzi, nonostante il fatto che i proprietari si fossero attivati per locarlo a terzi;

- che quanto, infine, alla liquidazione di tale pregiudizio, il giudice di appello ha preliminarmente escluso che l'entità del risarcimento potesse essere rapportata all'intero importo dei canoni dovuti fino alla scadenza naturale del contratto, ritenendo che il mancato guadagno dei locatori fino a tale data non potesse essere ricollegato all'inadempimento del conduttore, mancando, nel caso di specie, il nesso eziologico tra di esso e la mancata locazione del bene;

- che la liquidazione del danno è stata, viceversa, disposta con riferimento all'ammontare del canone di locazione per il periodo minimo di preavviso di recesso (che la L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 27, comma 8, prescrive in sei mesi), nei casi in cui manchi - come nella specie - una specifica previsione contrattuale;

- che avverso la sentenza della Corte barese ricorrono per cassazione i Medici, sulla base - come detto di due motivi;

- che il primo motivo denuncia - ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - violazione e falsa applicazione dell'art. 1460 c.c. e della L. n. 392 del 1978, art. 27, comma 8, oltre che dell'art. 17 del contratto di locazione;

- che si contesta la condanna dei locatori alla restituzione del deposito cauzionale, e ciò sul rilievo che "nella locazione, per paralizzare la domanda di restituzione del deposito cauzionale proposta dal conduttore è (...) sufficiente che il locatore proponga una espressa domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni come effettivamente accaduto nel presente giudizio";

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

- che il secondo motivo denuncia - ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) - violazione e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1223 c.c. e della L. n. 392 del 1978, art. 27, comma 8, censurando la decisione del giudice di appello di circoscrivere l'entità del danno da lucro cessante, assumendo che al locatore spettino, invece, "per intero e non in misura parziale, i canoni non riscuotibili, fino al termine del rapporto locativo";

- che ha resistito all'impugnazione, con controricorso, il V., chiedendo che la rigettata;

- che la proposta del relatore, ai sensi dell'art. 380-bis cod. proc. civ., è stata ritualmente comunicata alle parti, unitamente al decreto di fissazione dell'adunanza in camera di consiglio per il 12 ottobre 2022;

- che entrambe le parti hanno depositato memoria.

#### DIRITTO

- che il ricorso va accolto, in entrambi i suoi motivi;

- che ritiene, infatti, questo collegio che le conclusioni in tal senso rassegnate nella proposta del consigliere relatore non siano state superate dai rilievi svolti dal controricorrente nella memoria ex art. 380-bis c.p.c., comma 2;

- che il primo motivo di ricorso è fondato;

- che nello scrutinarlo deve, difatti., muoversi dal principio secondo il quale "la funzione del deposito cauzionale, nel contratto di locazione, è di garantire il locatore per l'adempimento di tutti gli obblighi, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 15 ottobre 2002, n. 14655, Rv. 55790801), a cominciare da quello di pagamento dei canoni (Cass. Sez. 3, sent. 8 agosto 1997, n. 7360, Rv. 506575-01), neppure escluso quello di recedere dal contratto dando il dovuto preavviso (Cass. Sez. 3, sent. 20 gennaio 1997, n. 538, Rv. 501860-01);

- che tale istituto, "sulla scorta dei caratteri comuni alle varie forme di cauzione diffuse nella pratica degli affari", si pone come "una forma di garanzia dell'eventuale obbligazione di risarcimento del danno", ivi compresa quella, già riconosciuta agli odierni ricorrenti, relativa al danno da lucro cessante, con la conseguenza che "sulla somma o sul valore dei beni ricevuti l'accipiens potrà invero agevolmente

soddisfarsi ove la controparte gli abbia cagionato un danno e per l'ammontare del danno stesso", potendo il locatore sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito, che sorge con la conclusione della locazione, a condizione di "proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, dello stesso a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati" (così, da ultimo, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 5 luglio 2019, n. 18069, Rv. 654411-02);

- che erra, pertanto, la sentenza impugnata quando afferma che, essendo stato "accertato che l'immobile concesso in locazione non aveva subito danni", era stata disposta la restituzione della somma corrisposta a titolo di deposito cauzionale, correlando, così, l'effetto restitutorio della cauzione al solo adempimento dell'obbligo di cui all'art. 1590 c.c., comma 1;

- che, come detto, il conduttore è stato condannato a risarcire il danno da lucro cessante, consistito nella perdita della possibilità di locare l'immobile a terzi, sicché è (anche) sotto questo profilo che andava valutata la debenza della restituzione, in suo favore, del deposito cauzionale;

- che, quindi, neppure idonea a giustificare la restituzione - come affermato dalla sentenza impugnata (profilo sul quale ha insistito il V., in entrambi i suoi scritti defensionali depositati innanzi a questa Corte) - può ritenersi la previsione di cui all'art. 17 del contratto di locazione, secondo cui la "eventuale somma depositata dal

Conduttore come cauzione sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata a canoni di locazione", giacché l'imputazione, nel caso che occupa, è per un titolo, quello risarcitorio, diverso dal mero pagamento dei canoni;

- che, d'altra parte, neppure coglie nel segno, in questa sede, il rilievo espresso dal controricorrente - ancora nella memoria ex art. 380-bis c.p.c., comma 2, - secondo cui i Medici si sarebbero "limitati a chiedere di "dichiarare non rimborsabile la somma di Euro 2.100,00 versata a titolo di deposito cauzionale" per il mancato rispetto delle obbligazioni" facenti capo al conduttore;

- che spetterà, infatti, al giudice del rinvio stabilire se, in questo modo, sia stata formulata, o meno, una vera e propria "richiesta di compensazione e/o di attribuzione delle somme", vale a dire quella domanda di attribuzione della somma versata a titolo di deposito cauzionale a copertura del danno da lucro cessante;

- che anche il secondo motivo di ricorso è fondato;

- che, difatti, questa Corte ha ancora di recente ribadito che, in caso di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, spetta "al locatore non inadempiente il diritto di pretendere quanto avrebbe potuto conseguire se le obbligazioni fossero state adempiute, detratto l'utile ricavato o che, con l'uso della normale diligenza, avrebbe potuto ricavare dall'immobile nel periodo intercorso tra la risoluzione prematura ed il termine convenzionale del rapporto inadempito" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 5 maggio 2020, n. 8482, Rv. 657805-01, che richiama Cass. Sez. 2, sent. 8 ottobre 1970, n. 1880, Rv. 347873-01; Cass. Sez. 3, sent. 26 gennaio 1980, n. 676, Rv. 404091-01; Cass. Sez. 3, sent. 3 settembre 2007, n. 18510, non massimata; Cass. Sez. 3, sent. 24 aprile 2008, n. 10677, Rv. 604177-01; Cass. Sez. 3, sent. 12 febbraio 2015, n. 2865, P.v. 63453901);

- che "il danno da risarcire non può non ritenersi rappresentato dall'ammontare dei canoni dovuti per la durata ulteriore della locazione ormai sciolta per inadempimento, senza che si possa prendere in considerazione la ripresa disponibilità della cosa, perché questa, finché non viene locata di nuovo, per il soggetto che aveva scelto di ricavare dal bene un reddito locatizio, non può rappresentare - o quanto meno non può a priori presumersi rappresenti - un effettivo e reale vantaggio a quello paragonabile" (così nuovamente sempre in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. n. 8482 del 2020, cit.);

- che ha errato, dunque, la Corte barese nel circoscrivere l'entità del risarcimento ad una misura pari a sei mensilità del canone di locazione;

- che, d'altra parte, la circostanza di fatto - sulla quale ha insistito il controricorrente nella propria memoria, assumendone la rilevanza "ai sensi dell'art. 1227 c.c." - che "dopo oltre 5 anni dall'avvenuto rilascio (febbraio 2017), l'immobile risulterebbe ancora sfitto e non locato a terzi", senza che i già locatori risultino aver conferito ulteriori mandati, ad agenzie immobiliari, per l'individuazione di nuovi potenziali conduttori, non può essere apprezzata in questa sede di legittimità;

- che, in conclusione, il ricorso va accolto quanto ad entrambi i suoi motivi e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio alla Corte di Appello di Bari in diversa composizione, per la decisione nel merito (oltre che sulle spese processuali, ivi comprese quelle del presente giudizio di legittimità), alla luce dei seguenti principi di diritto:

- "il locatore può sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito cauzionale, a condizione che proponga domanda giudiziale per l'attribuzione dello stesso, in tutto o in parte, a copertura di specifici danni subiti, di qualsiasi natura, e non solo di quelli subiti dalla "res locata", ovvero di importi rimasti impagati";

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

- "in caso di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, spetta al locatore non inadempiente il diritto di pretendere quanto avrebbe potuto conseguire se le obbligazioni fossero state

adempite, detratto l'utile ricavato o che, con l'uso della norma diligenza, avrebbe potuto ricavare dall'immobile nel periodo intercorso tra la risoluzione prematura ed il termine convenzionale del rapporto inadempito".

**P.Q.M.**

**La Corte accoglie entrambi i motivi di ricorso e, per l'effetto, cassa la sentenza impugnata, con rinvio alla Corte di Appello di Bari, in diversa composizione, per la decisione nel merito, oltre che sulle spese processuali, ivi comprese quelle del presente giudizio di legittimità.**

**Così deciso in Roma, all'esito di adunanza camerale della Sezione Sesta Civile - 3 della Corte di Cassazione, il 12 ottobre 2022.**

Depositato in Cancelleria il 5 gennaio 2023