DEPOSITO CAUZIONALE

La controversia relativa alla restituzione del deposito cauzionale è diversa da quella per la quale è previsto il rito speciale e va devoluta al giudice competente ratione valoris secondo i principi generali.
** Pret. civ. Molfetta, 3 aprile 1987, n. 44, La Forgia c. Sciancalepore. in Arch. loc. e cond. 1987, 561.*

Il terzo acquirente dell'immobile locato subentra, ai sensi dell'art. 1602 c.c., nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e così anche nell'obbligazione accessoria di restituzione del deposito cauzionale versato dal conduttore, a nulla rilevando la mancata consegna del relativo importo da parte dell'originario locatore.
** Pret civ. Milano, 18 luglio l989, Collini c. La Via e Fiscella, in Arch. loc. e cond. 1991, 188.*

Esauritosi il rapporto di locazione e avendo il conduttore provveduto al pagamento dei canoni dovuti e alla consegna dell'immobile, il locatore non può trattenere il deposito cauzionale versato dal conduttore a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, eccependo la mancata restituzione di mobili lasciati dal locatore nell'immobile e concessi al conduttore in comodato mediante un diverso ed autonomo rapporto giuridico.
** Pret. civ. Milano, 18 luglio 1989, Collini c. La Via e Fiscella, in Arch. loc. e cond. 1991, 188.*

In tema di locazione, l'obbligazione del locatore di restituire il deposito cauzionale versato dal conduttore, a garanzia degli obblighi contrattuali, sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, la sua obbligazione di restituzione ha per oggetto un credito liquido ed esigibile, che legittima il conduttore ad ottenere decreto ingiuntivo. In tal caso i diritti del locatore potranno essere fatti valere in sede di opposizione all'ingiunzione, sempre che la sua pretesa sia compresa nei limiti della competenza del giudice che ha emesso il decreto.
** Cass. civ., sez. III, 9 novembre 1989, n. 4725, Pascalino c. Argenti.*

La omma versata a titolo di deposito cauzionale - conservando la funzione di garanzia in ordine all'adempimento, da parte del conduttore, di tutte le obbligazioni sorgenti dal contratto, sino al momento della risoluzione del rapporto - diventa esigibile solo da questo momento.
** Trib. civ. Milano, sez. X, 8 febbraio 1990, n. 1018, Golia c. Vicini, in Arch. loc. e cond. 1991, 339.*

In tema di locazioni di immobili urbani, il patto contrattuale che preveda il versamento del deposito cauzionale su libretto di risparmio intestato al conduttore con capitalizzazione degli interessi è affetto da nullità rilevabile anche d'ufficio dal giudice, ex art. 79, L. n. 392/1978, nei limiti in cui da esso consegua un trattamento deteriore per il conduttore rispetto a quello stabilito dall art. 11 della stessa legge, per il quale il deposito cauzionale "è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno".
** Pret. civ. Milano, 20 aprile 1990, Bollati c. Gasparini, in Arch. loc. e cond. 1990, 579.*

È nulla la clausola di un contratto di locazione avente ad oggetto l'imposizione al conduttore di un secondo deposito cauzionale.
** Trib. civ. Roma, sez. III, 11 giugno 1990, Carnevali e altri c. S.p.A. Immob. Salce, in Arch. loc. e cond 1990, 749.*

In tema di locazioni di immobili urbani, l'art. 11 della L. 27 luglio 1978 n. 392 - il quale, disponendo che il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone produttive di interessi legali da corrispondere al conduttore alla fine di ogni anno, ha abrogato per incompatibilità, ai sensi del successivo art. 84, l'art. 4 della L. 22 dicembre 1973 n. 841, statuente che il deposito cauzionale non poteva essere superiore a due mensilità del canone e doveva essere depositato su conto bancario vincolato - pur applicandosi come jus superveniens, a decorrere dall'entrata in vigore della citata legge n. 392 del 1978, non solo ai rapporti di nuova costituzione ma anche a quelli in corso, in regime transitorio, non può trovare applicazione con riferimento a quei contratti per i quali, sempre alla data di entrata in vigore della legge sia in corso un giudizio, poiché a questi rapporti continuano ad applicarsi le leggi precedenti (nella specie il citato art. 4 della legge n. 841 del 1973), ai sensi dell'art. 82 della legge n. 392 del 1978, il quale si riferisce sia alla

disciplina sostanziale che a quella processuale in materia di locazioni urbane.
** Cass. civ., sez. III, 27 luglio 1990, n. 7580, Fondi c. Rancati.*

Possono essere considerate nulle, ai sensi del combinato disposto degli artt. 79 e 11, L. n. 392/1978, soltanto le clausole tendenti a costituire forme di garanzia assimilabili (quanto al contenuto ed all'oggetto) al deposito di cui al citato art. 11, limitatamente alla parte eccedente la misura ivi fissata; ne deriva che deve affermarsi la piena validità della clausola che preveda l'obbligo del conduttore di fornire garanzia fidejussoria, atteso che, così formulata, l'obbligazione non comporta necessariamente, per il conduttore stesso, quella privazione di mezzi finanziari, che il citato art. 11, intende sanzionare.
** Trib. civ. Verona. sez. III, 22 agosto 1990, n. 1401, Impresa Coltri Prefabbricati c. Ditta Metalveneta, in Arch. loc. e cond. 1990, 742.*

La somma versata dal conduttore al locatore a garanzia del pagamento del canone, della restitutio in integrum e per la copertura degli aumenti previsti e prevedibili del canone per effetto degli scatti ISTAT, s'intende versata a titolo di deposito cauzionale (e non a fondo perduto) e l'eventuale vertenza relativa all'attribuzione di detta somma è assoggettata alla disciplina ordinaria della competenza per valore.
** Trib. civ. Napoli, sez. VI, 29 dicembre 1990, n. 13562, Marseglia c. Marino. in Arch. loc. e cond. 1991, 605.*

Il mancato versamento del deposito cauzionale è motivo di risoluzione del contratto locatizio.
**Trib. civ. Brescia, sez. III, 17 febbraio 1992, Mori c. Bianchi, in Arch. loc. e cond. 1992, 362.*

Sono valide le clausole di pagamento anticipato del canone annuo di locazione degli immobili urbani per uso non abitativo, soggetti al regime della legge sull'equo canone, non essendo applicabile il divieto dell'art. 11 di tale legge, che si riferisce esclusivamente al deposito cauzionale, né la disposizione dell'art. 2 ter. della L. 12 agosto 1974, n. 351 (che commina la nullità delle clausole di pagamento anticipato del canone per periodi superiori a tre mesi) che è stata implicitamente abrogata non essendo compatibile con la libertà di determinazione del canone locativo degli immobili per uso non abitativo consentita alle parti dalla legge sull'equo canone.
** Cass. civ., sez. III, 25 maggio 1992, n. 6247, Carbone c. De Grecis Ville Arredamenti Srl.*

In materia di locazione di immobili urbani il diritto del conduttore di ottenere la restituzione del deposito cauzionale si prescrive nel termine ordinario decennale, atteso che la funzione di mera garanzia del suddetto deposito ne esclude l'assimilabilità al canone o, comunque, ad un corrispettivo della locazione, e che la prescrizione breve quinquennale riguarda esclusivamente l'azione del locatore volta al pagamento del canone.
** Cass. civ., sez. III, 5 giugno 1992, n. 6941, Di Geronimo c. Falconi.*

A norma dell' art. 11, della L. 27 luglio 1978, n. 392, gli interessi legali sul deposito cauzionale devono essere corrisposti dal locatore alla fine di ogni anno senza che occorra una richiesta del conduttore, e, se non si è cosi provveduto, vanno restituiti unitamente al deposito una volta che il vincolo contrattuale sia stato risolto ed il conduttore abbia integralmente adempiuto alle proprie obbligazioni.
* *Cass. civ., sez. III, 28 luglio 1993, n. 8405, New Shoes Srl c. Calò P e G.*

L'obbligo del locatore di un immobile urbano, di corrispondere al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale versato da quest'ultimo - obbligo stabilito non soltanto dall'art. 11, L. n. 392 del 1978 (norma applicabile anche ai contratti in corso alla sua entrata in vigore), ma anche dall'art. 4, L. n. 841 del 1973 - ha natura imperativa, in quanto persegue finalità di ordine generale, tutelando il contraente più debole ed impedendo che la cauzione, mediante i frutti percepibili dal locatore, possa tradursi in un incremento del corrispettivo della locazione; con la conseguenza che tali interessi devono essere corrisposti al conduttore anche in difetto di una sua espressa richiesta.
** Cass. civ., sez. III, 27 gennaio 1995, n. 979, Mazza c. Braghieri.*

Similmente agli interessi sui salari e sulle altre prestazioni dei lavoratori, per i quali la prescrizione non può che decorrere dalla cessazione del rapporto di lavoro, per gli interessi sulla cauzione versata all'atto della stipula del contratto di locazione la prescrizione non potrà mai decorrere durante il rapporto di locazione ma soltanto dalla cessazione del medesimo.
** Pret. civ. Parma, 4 gennaio 1996, n. 2. Larini c. Levati, in Arch. loc. e cond. 1996, 256.*

L'obbligo del locatore di restituire il deposito cauzionale sorge al termine della locazione, ma soltanto se il conduttore abbia integralmente adempiuto alle proprie obbligazioni, giacché, diversamente, assume rilievo la

funzione specifica del deposito, che è quella di garantire preventivamente il locatore dagli inadempimenti del conduttore. (Nella specie il locatore aveva dedotto che la conduttrice, essendo receduta senza preavviso, gli aveva cagionato un danno di importo corrispondente al cumulo dei canoni scaduti durante tutto il periodo per il quale l'immobile era rimasto sfitto).
** Cass. civ., sez. III, 20 gennaio 1997, n. 538, Cascella c. Soc. Meridional Fusbet e C.*

Il locatore, ancorché abbia ottenuto un titolo esecutivo per l'intera somma dovuta dal conduttore per il mancato pagamento dei canoni, può soddisfare anche in parte il suo credito con il deposito cauzionale ed eccepire l'estinzione del credito di restituzione del deposito del conduttore per effetto della compensazione con il proprio credito pregiudicando in tal modo le eventuali successive pretese del terzo creditore pignorante ex art. 543 c.p.c..
** Cass. civ., sez. III, 8 agosto 1997, n. 7360, Contarino c. Benediktinerkloster, in Arch. loc. e cond. 1997, 995.*