

DEPOSITO CAUZIONALE

SOMMARIO: a) Abrogazioni; b) Ambito di operatività; c) Controversie; d) Fideiussione bancaria; e) Interessi legali; f) Mancato versamento; g) Obbligo di restituzione.

a) Abrogazioni

In tema di locazione di immobili urbani, l'art. 11 della legge n. 392 del 1978 – 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 legge n. 841 del 1973, statuente che il deposito cauzionale non poteva essere superiore a due mensilità del canone e doveva essere depositato su conto bancario vincolato – si applica, come *ius superveniens* ed a decorrere dall'entrata in vigore della citata legge n. 392 del 1978, non solo ai contratti di nuova costituzione, ma anche a quelli in regime transitorio, trattandosi di disposizione che disciplina, limitatamente ad uno degli effetti del rapporto in corso e, quindi, senza incidenza sul principio dell'irretroattività della legge, un istituto intimamente collegato all'ammontare del canone, soggetto ad aumenti durante il periodo transitorio, e di cui è irrilevante l'omesso richiamo da parte delle norme transitorie di quest'ultima legge, dirette a regolare il passaggio delle locazioni in corso dal regime precedente a quello nuovo, con conseguente operatività per esse, nei punti non considerati da tali norme, della disciplina definitiva.

* *Cass. civ., sez. III, 25 luglio 1984, n. 4360, Cim c. Mannozi.*

b) Ambito di operatività

In tema di locazioni di immobili urbani, l'art. 11 della L. 27 luglio 1978, n. 392 pur applicandosi come *jus superveniens*, a decorrere dall'entrata in vigore della citata legge n. 392/1978, 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 di giudizio, poiché a questi rapporti continuano ad applicarsi le leggi precedenti (nella specie l'art. 4 della L. n. 841/1973), ai sensi dell'art. 82 della L. 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.*

Il deposito cauzionale pattizio di tre mensilità è stato ridotto a due mensilità dall'art. 5 della L. 22 dicembre 1973, n. 841, applicabile come legge imperativa ai rapporti localizzati anteriormente costituiti. L'art. 11 della legge sull'equo canone, che fissa il limite massimo del deposito a tre mensilità, ha ridato efficacia ai patti contrattuali di questa misura, che la L. 22 dicembre 1973, n. 841 aveva reso soltanto inefficaci e non nulli.

* *Trib. civ. Firenze, 17 gennaio 1981, Snc Laurella c. Romoli.*

È nulla per violazione dell'art. 79, in relazione all'art. 11 della legge 392/1978, la clausola che prevede l'adeguamento anche del deposito cauzionale, riferendosi inequivocabilmente la norma relativa al canone iniziale.

* *Pret. civ. Milano, 13 novembre 1981, Pizzuti c. Montagnesi.*

Non rientra fra i patti nulli di cui all'art. 79, L. 27 luglio 1978, n. 392 la clausola contrattuale che prevede la perdita del deposito cauzionale, versato all'inizio della locazione, nel caso in cui il conduttore rilasci l'immobile senza la "tinteggiatura", che espressamente si era impegnato a rifare alla fine del rapporto. Trattasi, infatti, di un caso di compensazione volontaria, previsto dalla legge nell'art. 1252 c.c.

* *Pret. civ. Taranto, 9 marzo 1984, Loscialpo Ramundo c. Rumine.*

Le modalità di deposito della somma versata a titolo di cauzione, sia pure convenute tra le parti, non possono incidere sul diritto del conduttore ad avere per intero quanto previsto dalla legge e tale obbligo di restituzione grava esclusivamente sull'ente proprietario e locatore, non avendo alcuna rilevanza sul punto l'obbligo della banca depositaria della somma di decurtare l'importo della ritenuta di legge, dovendo il locatore corrispondere per intero gli interessi legali maturati.

* *Pret. civ. Roma, 25 gennaio 1999, n. 550, Stizza c. Inps*

c) Controversie

La domanda con la quale il locatore richiede l'attribuzione del deposito cauzionale, effettuato dal conduttore in funzione di garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi incombenti a suo carico, qualora non possa essere ritenuta conseguenziale – per non essere il deposito stesso commisurato alla entità del corrispettivo dovuto – alla domanda di quantificazione del canone, resta soggetta alla disciplina ordinaria della competenza per valore.

* *Cass. civ., sez. III, 14 aprile 1983, n. 2622, Inpdai c. Campana.*

La somma versata dal conduttore al locatore a garanzia del pagamento del canone, della restituito 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.*

La controversia relativa alla restituzione del deposito cauzionale è diversa da quella per le quali 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.*

Nella causa instaurata dal cessato conduttore al fine di ottenere la restituzione della somma versata a titolo di deposito cauzionale, non costituisce prova a suo favore la dichiarazione, priva di sottoscrizione, asseritamente resa dal locatore ed attestante il buono stato dell'immobile alla data del rilascio, essendo la stessa piuttosto idonea a comprovare indirettamente l'assunto secondo cui la sottoscrizione non fu apposta in considerazione del riscontrato degrado dei locali al momento della riconsegna.

* *Pret. civ. Piacenza, 15 marzo 1999, n. 75, Fasolino c. Cammi*

d) Fideiussione bancaria

La fideiussione bancaria a semplice richiesta che abbia funzione sostitutiva del deposito cauzionale costituisce non già una tipica garanzia fideiussoria, ma un atipico contratto autonomo di garanzia che, salvi i casi di richiesta palesemente arbitraria (c.d. *exceptio doli*), non consente al garante di opporre alcuna eccezione scaturente dal rapporto locatizio, ma lo obbliga a pagare immediatamente sulla base della sola domanda del locatore.

* *Trib. civ. La Spezia, 2 novembre 2000, n. 2337, Banca di Roma c. Panni.*

e) Interessi legali

In materia di contratto di locazione di immobile urbano, l'obbligo del locatore di corrispondere al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale versato da quest'ultimo (obbligo stabilito non soltanto dall'art. 11 legge n. 392 del 1978, applicabile anche ai contratti in corso alla sua entrata in vigore, ma anche dall'art. 4 legge n. 841 del 1973) e l'obbligo del locatore di pagare il canone, ancorché aventi causa in un unico rapporto contrattuale, non sono in posizione sinallagmatica, ma presentano carattere di autonomia, con la conseguenza che tra loro opera l'istituto della compensazione allorché ne ricorrano i presupposti.

* *Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2002, n. 9059, Giordano c. Matricolo.*

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 legge n. 392 del 1978 (norma applicabile anche ai contratti in corso alla sua entrata in vigore) ma anche dall'art. 4 legge 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, mentre, ai fini processuali, è sempre necessaria la relativa domanda o eccezione giudiziale, quest'ultima in particolare operando come eccezione in senso stretto di natura riconvenzionale, come tale non rilevabile d'ufficio dal giudice per l'espresso divieto posto dall'art. 1242, primo comma, c.c., ed inammissibile, ai sensi degli artt. 447 bis, 437 e 345 c.p.c., se non proposta già in primo grado, secondo le peculiarità del rito.

* *Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2002, n. 9059, Giordano c. Matricolo*

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.*

In tema di locazione, il deposito cauzionale, avente natura di pegno irregolare, è produttivo di interessi, i quali vanno restituiti, se non si è provveduto in precedenza alle scadenze annuali (art. 11 della legge n. 392 del 1978), unitamente al deposito cauzionale stesso, una volta che il vincolo contrattuale si sia risolto ed il conduttore abbia integralmente adempiuto le proprie obbligazioni, atteso che, non potendosi tradurre tale deposito in un incremento del corrispettivo della locazione, la somma depositata e i relativi interessi vanno restituiti dopo che essi hanno esaurito la funzione di garanzia loro assegnata dalla legge e per la parte che supera il soddisfacimento dei crediti del locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 15 dicembre 1987, n. 9287, Agostini c. Delle Chiaie.*

f) Mancato versamento

Il mancato versamento del deposito cauzionale è motivo di risoluzione del contratto locatizio.

* *Trib. civ. Brescia, sez. III, 17 febbraio 1992, Mori c. Bianchi.*

g) Obbligo di restituzione

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.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione **Banche dati CONFEDILIZIA**.