

Cass., civ. sez. III, del 5 luglio 2019, n. 18069

È infondato infine il quarto motivo.

La sussistenza dei dedotti inadempimenti, non incidendo sui fatti costitutivi della pretesa azionata dalla ricorrente, alla stregua di mera difesa, avrebbe potuto acquisire rilievo paralizzante solo ove opposta a fondamento di rituale e tempestiva eccezione (da qualificarsi come eccezione in senso stretto, secondo pacifica interpretazione dell'art. 1460 cod. civ.: v. Cass. 16/03/2011, n. 6168; 20/09/2002, n. 13746) o domanda riconvenzionale risarcitoria, di tal che correttamente la Corte d'appello ne ha escluso ogni rilevanza, in ragione del rilievo, in sé non fatto segno in questa sede di alcuna censura, della decadenza dei resistenti dal relativo potere, conseguente alla loro tardiva costituzione in giudizio.

Tanto deve affermarsi anche con riferimento alle somme poste ad oggetto di deposito cauzionale.

Come questa Corte ha avuto modo di chiarire e come generalmente affermato in dottrina sulla scorta dei caratteri comuni alle varie forme di cauzione diffuse nella pratica degli affari, il deposito cauzionale costituisce invero una forma di garanzia dell'eventuale obbligazione di risarcimento del danno. Esso comporta la consegna di denaro o di altre cose mobili fungibili con funzione di garanzia dell'eventuale obbligo di risarcimento a carico del cauzionante: 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 (v. Cass. 04/03/2004, n. 4411).

Dall'evidenziata funzione del deposito cauzionale è stato poi desunto, in materia di locazione, che l'obbligazione del locatore di restituirlo sorge al termine della locazione, non appena sia avvenuto il rilascio dell'immobile locato, di talché, ove l'accipiens invece lo trattenga, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, dello stesso a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati, il conduttore può esigerne la restituzione (cfr. Cass. 15/10/2002, n. 14655).

Ma allo svincolo del deposito cauzionale, volontario o coattivo che sia, non può, in via di principio, essere riconosciuto effetto diverso e ulteriore rispetto alla perdita della garanzia liquida da esso rappresentata, costituendo conseguenza «disarticolata e disarticolante», avuto riguardo alla causa tipica dell'istituto di cui si discute, inferire sempre e comunque dalla sua dismissione l'insussistenza di obbligazioni inadempite del conduttore o di danni da risarcire, salvo il caso — che, per quanto si dirà, nella specie non ricorre — all'affermazione dell'obbligo di restituzione del deposito cauzionale si pervenga all'esito e per l'effetto dell'accertata rinuncia del locatore a far valere i suoi crediti, ovvero dell'accertata infondatezza delle relative pretese (v. Cass. 21/04/2010, n. 9442; 28/08/2009, n. 18791).

Da tutto ciò si ricava, quale logico corollario, per quanto in questa sede rileva, che:

a) il diritto alla restituzione del deposito cauzionale sorge per effetto della cessazione del rapporto locativo e del rilascio dell'immobile locato, non richiedendo invece necessariamente, con rilievo condizionante, l'accertamento dell'insussistenza di danni ovvero della infondatezza di eventuali pretese risarcitorie del locatore;

b) per converso l'esistenza di eventuali danni può solo essere dedotta a fondamento di domanda riconvenzionale risarcitoria, nel rispetto dei termini processuali dettati a pena di decadenza, ma non può invece la loro semplice allegazione considerarsi quale mera difesa volta a negare la sussistenza del fatto costitutivo del credito restitutorio.