

Procedimenti di cognizione e ADR

Natura del litisconsorzio in caso di pluralità di locatori, contratti e beni concessi in locazione ad unico conduttore

di Francesco Tedioli

Cass. sez. III, 5 Luglio 2019, n. 18069

Pres. Amendola – Rel. Iannello

Locazione - Parte locatrice costituita da una pluralità di locatori - Solidarietà attiva e passiva nei rapporti con il conduttore - Conseguenze sul piano processuale - Litisconsorzio necessario tra i plurimi soggetti che rivestono la qualità di parte locatrice - Esclusione - Fondamento.

Locazione - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - Immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - Diritti ed obblighi delle parti - Deposito cauzionale - Funzione - Cessazione della locazione - Obbligo di restituzione - Inadempimento - Diritto del conduttore di esigerne la restituzione - Configurabilità - Svincolo del deposito cauzionale - Effetti - Perdita della garanzia rappresentata dai beni oggetto di deposito - Sussistenza - Assenza, sempre e comunque, di danni o dell'inadempimento di obbligazioni contrattuali - Esclusione - Fondamento - Riflessi sul piano processuale.

(C.p.c., artt. 103, 104, 331; C.c., artt. 1 224, 1337, 1460, 1590, co. 1; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 11).

[1] Qualora in un contratto di locazione la parte locatrice sia costituita da più locatori, ciascuno di essi è tenuto, dal lato passivo, nei confronti del conduttore alla medesima prestazione, così come, dal lato attivo, ognuno degli stessi può agire nei riguardi del locatario per l'adempimento delle sue obbligazioni, applicandosi in proposito la disciplina della solidarietà di cui all' art. 1292 c.c. , che non determina, tuttavia, la nascita di un rapporto unico ed inscindibile e non dà luogo, perciò, a litisconsorzio necessario tra i diversi obbligati o creditori.

[2] Nel contratto di locazione, l'obbligo di restituzione del deposito cauzionale sorge in capo al locatore al termine del rapporto, non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma dopo tale evento, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati, il conduttore può esigerne la restituzione. Tuttavia, dallo svincolo, volontario o coattivo, dei beni o somme oggetto di deposito, non può inferirsi in via automatica l'insussistenza di obbligazioni inadempite del conduttore o di danni da risarcire, dal momento che non è l'accertamento dell'insussistenza di danni ovvero dell'infondatezza di pretese risarcitorie del

locatore a far sorgere il diritto alla restituzione del deposito cauzionale del conduttore ma l'avvenuto rilascio dell'immobile. Pertanto, nel giudizio promosso per la restituzione del deposito cauzionale, l'esistenza di eventuali danni può essere dedotta a fondamento di domanda riconvenzionale risarcitoria, nel rispetto dei termini processuali dettati a pena di decadenza, non potendo la semplice allegazione degli stessi considerarsi mera difesa volta a negare la sussistenza del fatto constitutivo del credito azionato.

CASO

[1] Il conduttore di diversi immobili commerciali, in forza di distinti contratti, si rivolgeva al Tribunale di Salerno per chiedere la condanna dei locatori 1) al pagamento dell'indennità di avviamento commerciale; 2) alla restituzione del deposito cauzionale versato; 3) al pagamento degli interessi e risarcimento del maggior danno *ex art. 1224 c.c.*

I locatori chiedevano, in via riconvenzionale, il pagamento degli oneri condominiali.

Il Tribunale rigettava la domanda relativa all'avviamento, dal momento che nel secondo immobile non si sarebbe svolta attività che comportasse contatti diretti col pubblico degli utenti e dei consumatori e - quanto al primo - stante l'interruzione del rapporto, da imputarsi al conduttore. Veniva, invece, accolta la domanda riconvenzionale dei locatori, ma era compensata con il deposito cauzionale.

La decisione veniva riformata parzialmente in appello, ove veniva riconosciuta l'indennità di avviamento limitatamente al primo immobile, con condanna del rispettivo locatore alla restituzione della caparra. Quanto alla secondo immobile, la domanda riconvenzionale dei plurimi concedenti veniva respinta, perché tardiva.

Avverso tale pronuncia i locatori proponevano ricorso per cassazione, deducendo:

- 1) la nullità della sentenza gravata, derivante dall'omesso rilievo della mancata notifica dell'atto d'appello nei confronti di un locatore, rimasto contumace nel primo grado di giudizio, ma - a loro dire - litisconsorte necessario, nei cui confronti, pertanto, avrebbe dovuto essere ordinata l'integrazione del contraddittorio;
- 2) il mancato esame di fatti decisivi per il giudizio, in relazione alla ritenuta sussistenza dei presupposti per riconoscere, in favore della controparte, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale. Essa non poteva considerarsi dovuta in quanto il rapporto contrattuale si era interrotto solo per decisione unilaterale del conduttore. I locatori, in prossimità della scadenza contrattuale, si erano limitati a comunicare la richiesta di un aumento del canone. Non essendo pervenuta alcuna risposta, questi ultimi avevano iniziato un trattativa con il conduttore, che bruscamente sia era interrotta con il rilascio dell'immobile da parte di quest'ultimo, anche in violazione dell'art. 1337 c.c.

- 3) il mancato esame di fatti decisivi, in relazione al riconoscimento del diritto all'indennità

suppletiva *ex art. 34, co. 2, l. 392/78*;

4) la mancata considerazione degli inadempimenti del conduttore, che avrebbero dovuto essere valutati per paralizzare le altrui pretese, nonostante la relativa domanda riconvenzionale fosse stata tardivamente proposta.

SOLUZIONE

La Suprema Corte stabilisce che tutti i motivi di ricorso sono infondati e debbono, pertanto, essere rigettati, con condanna alle spese.

QUESTIONI

La Corte osserva che il primo motivo, a prescindere dalla sua fondatezza, riguarderebbe solo la causa relativa al secondo contratto di locazione. Sebbene siano state simultaneamente trattate, ci troviamo, infatti, in presenza di **due cause autonome e distinte**, quanto all'oggetto, poiché riferite a distinti rapporti di locazione relativi a due diversi immobili. I locatori sono, inoltre, solo in parte coincidenti. Il primo contratto è stipulato da un solo locatore; il secondo dal medesimo locatore unitamente ad altri cinque comproprietari dell'immobile.

[1] Tra le parti del giudizio si ravvisa solo un'ipotesi di **litisconsorzio facoltativo** *ex art. 103, co. 1, ultimo inciso, c.p.c.* (Cass. 31 maggio 2005, n. 11609), con la precisazione che, quanto ad un convenuto in primo grado, unico locatore in un contratto, più propriamente esiste un'ipotesi di cumulo oggettivo di domande *ex art 104, co 1, c.p.c.*

In particolare, l'art. 103, co. 1, seconda parte, c.p.c. consente - come nel caso di specie - il cumulo soggettivo anche in presenza di una forma di **connessione basata sulla risoluzione di questioni identiche**. La disposizione risponde, dunque, ad esigenze di economia processuale ed evita contrasti fra accertamenti in relazione alle questioni che le accomunano. Il litisconsorzio, in tale caso, è denominato **facoltativo improprio** e può sussistere solo se il giudice sia competente per conoscere tutte le cause così cumulate secondo la disciplina ordinaria (Liebman, *Manuale di diritto processuale civile*, I, Milano, 1980, 94; Montesano, Arieta, *Diritto processuale civile*, 3^a ed., Torino, 1999, 297; Verde, *Profili del processo civile*, I, 6^a ed., Napoli, 2002, 238; Proto Pisani, *Dell'esercizio dell'azione*, in *Comm. c.p.c. Allorio*, I, Torino, 1973, 1130; Zanuttigh, *Litisconsorzio*, in *Digesto civ.*, XI, Torino, 199458).

Poiché le cause cumulate sono e restano autonome, in astratto, la nullità afferente ad una di esse non si estende all'altra (Cass. 1 ottobre 1985, n. 4758; Cass. 16 gennaio 1984, n. 3604; Cass. 26 febbraio 1982, n. 1258; Cass. 16 marzo 1981, n. 1435; Cass. 17 marzo 1964, n. 602). Il cumulo soggettivo lascia, infatti, immutata la posizione processuale delle parti in ordine alle singole controversie, per cui eventuali nullità attinenti ad una di esse non si ripercuotono sulle altre.

[2] Il principio appena enunciato non può, invece, essere applicato ove la causa di nullità

riguardi l'unica parte identica nelle due cause (il locatore proprietario esclusivo del primo immobile e comproprietario del secondo immobile), rispetto alla quale si realizza un'ipotesi di **cumulo oggettivo di domande**, ex art. 104 c.p.c. In tale ipotesi, le cause rimangono comunque autonome, ma la causa di nullità ovviamente riguarda entrambe le cause.

Alla luce di tali considerazioni, la Suprema Corte ritiene che la mancata notifica dell'atto d'appello al locatore, comproprietario del secondo immobile, non giustifichi la nullità del procedimento e, quindi, della sentenza d'appello. Tale soggetto non deve essere considerato litisconsorte necessario, con la conseguenza che il giudice d'appello non doveva ordinare l'integrazione del contraddittorio ex art. 331 c.p.c.

Sul punto va ricordato che il giudizio di appello deve svolgersi nei confronti di tutte le parti presenti nel giudizio di primo grado, con l'obbligo dell'integrazione del contraddittorio nella fase dell'impugnazione, non solo quando la sentenza di primo grado sia stata pronunciata nei confronti di tutte le parti tra le quali esiste **litisconsorzio necessario sostanziale** e l'impugnazione non sia stata proposta nei confronti di tutte, ma anche nel caso del cosiddetto **litisconsorzio necessario processuale**, quando l'impugnazione non risulti proposta nei confronti di tutti i partecipanti al giudizio di primo grado, sebbene non legati tra loro da un rapporto di litisconsorzio necessario, **sempre che si tratti di cause inscindibili o tra loro dipendenti**.

La *ratio* di tale norma si ravvisa nella duplice esigenza di evitare:

1. a) che un processo svolto fra più parti nel giudizio di primo grado si frantumi in più giudizi di impugnazione (Andrioli, *Commento al codice di procedura civile*, II, 3^a ed., Napoli, 1956, 390; Vaccarella, *Note in tema di litisconsorzio nelle fasi di gravame: il principio dell'unitarietà del termine di impugnazione*, in *Riv dir. proc.*, 1972, 97);
1. b) che la medesima sentenza che ha deciso posizioni soggettive **interdipendenti** possa passare in giudicato nei confronti di una parte e non di un'altra e dare quindi luogo ad un contrasto di giudicati (Comoglio, Ferri, Taruffo, *Lezioni sul processo civile*, 2^a ed., Bologna, 1998, 792; in giur., Cass. 11 luglio 2006, n. 15686, in *Guida al dir.* 2006, 42, 50).

Il caso all'esame non rientra, pertanto, né nella prima ipotesi (litisconsorzio necessario), né nella seconda (cause inscindibile o tra loro dipendenti). Con riguardo al secondo contratto di locazione, infatti, la parte locatrice è costituita da più soggetti e ciascuno di essi è tenuto, dal lato passivo, nei confronti del conduttore, alla medesima prestazione. Allo stesso modo, dal lato attivo, ognuno degli stessi può agire nei riguardi del conduttore per l'adempimento delle sue obbligazioni, applicandosi la disciplina della solidarietà di cui all'art. 1292 c.c., che non determina, tuttavia, la nascita di un rapporto unico ed inscindibile e non dà luogo, perciò, a litisconsorzio necessario tra i diversi obbligati o creditori.

In conclusione, in caso di litisconsorzio processuale tra cause scindibili e tra loro non dipendenti, nessuna necessità di integrazione del contraddittorio si presenta in fase di appello

nel caso di mancata notifica dell'impugnazione ad una delle parti del giudizio di primo grado.

[3] Secondo la Suprema Corte anche il secondo motivo è inammissibile ed infondato. La corte d'appello ha correttamente interpretato il contenuto della disdetta inviata dai locatori, con contestuale manifestazione di volontà degli stessi di stipulare nuovi contratti a condizioni diverse. L'offerta del locatore di un nuovo contratto per la prosecuzione del rapporto di locazione riveste la specifica funzione d'impedire la rinnovazione del contratto in corso. Vertendosi, infatti, in tema di nuova proposta contrattuale, il rilascio non può essere ricondotto alla volontà del conduttore in ordine alla cessazione del rapporto o al mutuo consenso delle parti e non viene meno pertanto il diritto del conduttore, in presenza degli altri presupposti, all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ove il conduttore rifiuti la proposta di prosecuzione alle diverse condizioni formulate.

L'indennità non è dovuta al conduttore solo quando la cessazione del rapporto contrattuale è a lui ascrivibile. Nel caso in esame la scelta del conduttore di rilasciare gli immobili è dipesa dalla condotta dei locatori, i quali hanno richiesto un aumento del canone.

[4] Il terzo motivo è inammissibile, poiché i locatori hanno genericamente sollevato la contestazione, senza indicare gli atti processuali e i documenti sui quali si fonda la cesura (ex art. 366, co. 1, n. 6, c.p.c.).

[5] Anche il quarto motivo è infondato. Due regole vengono poste in evidenza dalla Cassazione:

1. a) il diritto alla **restituzione del deposito cauzionale** sorge per effetto della cessazione del rapporto locativo e del rilascio dell'immobile locato, non essendo invece necessario l'accertamento dell'insussistenza di danni ovvero della infondatezza di eventuali pretese risarcitorie del locatore (App. Palermo, 10 giugno 2019; Trib. Roma, 16 giugno 2016; in dottrina, Magini-Zerauscheck, *Il deposito cauzionale nei contratti di locazione, in e propr.* 2014, 173);
1. b) al contrario, 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. La loro semplice allegazione non può, invece, considerarsi quale mera difesa volta a negare la sussistenza del fatto costitutivo del credito restitutorio.

Infine, nella pronuncia in commento viene confermata la tardività della domanda riconvenzionale proposta dai locatori. Per paralizzare le pretese azionate dal ricorrente, questi ultimi avrebbero dovuto, infatti, indicare gli inadempimenti del conduttore, tramite una tempestiva eccezione o domanda riconvenzionale risarcitoria (Cass 16 marzo 2011, n. 6168; Cass. 20 settembre 2002, n. 13746, in *Danno e resp.*, 2003, 399).

7^ª EDIZIONE

Master di specializzazione

DIFESA NEL PROCESSO PENALE

Scopri le sedi in programmazione >