

Cass. civ. Sez. III, Sent., (ud. 09-05-2019) 05-07-2019, n. 18069



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. AMENDOLA Adelaide - Presidente -
Dott. GRAZIOSI Chiara - Consigliere -
Dott. IANNELLO Emilio - rel. Consigliere -
Dott. DELL'UTRI Marco - Consigliere -
Dott. GORGONI Marilena - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 1896/2017 R.G. proposto da:

A.T., A.A., A.G., A.D. e A.M. rappresentati e difesi dall'Avv. Nicola Belsito;

- ricorrenti -

contro

D.G., rappresentata e difesa dall'Avv. Rosa Maria Landi, con domicilio eletto in Roma, via Baldo Degli Ubaldi, n. 66, presso lo studio dell'Avv. Simona Rinaldi Gallicani;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Salerno, n. 276/2016, pubblicata il 17 giugno 2016;

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 9 maggio 2019 dal Consigliere Dott. Emilio Iannello;

udito l'Avvocato Rosa Maria Landi;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Dott. PEPE Alessandro, che ha concluso chiedendo l'accoglimento del primo motivo per quanto di ragione; il rigetto nel resto.

Svolgimento del processo

1. Con ricorso del 27/3/2013 D.G. adì il Tribunale di Salerno chiedendo la condanna di A.T., A., G., D., M. ed E. al pagamento in proprio favore dell'indennità di avviamento commerciale, ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 34, commi 1 e 2, e alla restituzione del deposito cauzionale versato in relazione alla locazione di due immobili ad uso commerciale, oltre interessi e risarcimento del maggior danno ex art. 1224 c.c..

Espose a fondamento di avere stipulato in data 1/3/1998 due distinti contratti: l'uno con A.T.; l'altro con la stessa A.T. e i suindicati suoi germani.

Dedusse di non essere stata in grado di proseguire i rapporti per la maggiorazione dei canoni che i locatori avevano richiesto alla scadenza del 1/3/2013.

Evidenziò che i due contratti, pur distinti, erano strettamente collegati atteso che: il primo, afferente al locale a piano terra di un fabbricato in (OMISSIS), era adibito alla vendita al minuto di abbigliamento; il secondo, relativo a locale retrostante con ingresso dalla via (OMISSIS), era funzionale alla medesima attività commerciale.

A.T., A., G., D. e M., costituendosi in giudizio con distinte memorie, resistettero alle domande contestandone la fondatezza. Proposero inoltre domanda riconvenzionale per la condanna della ricorrente al risarcimento dei danni da inadempimento dell'obbligo di cui all'art. 1590 c.c., comma 1, deducendo altresì il mancato pagamento degli oneri condominiali.

A.E. rimase invece contumace.

2. Con sentenza in data 11/5/2015 il Tribunale rigettò le domande della D. rilevando che: quanto al secondo dei descritti immobili, non vi era prova della sua destinazione al pubblico; quanto all'altro locale, l'interruzione del rapporto era ascrivibile a scelta unilaterale della conduttrice, per la manifestata indisponibilità a sostenere il richiesto aumento del canone di locazione, nonchè per gli inadempimenti maturati, come prospettato dai resistenti.

Accolse pertanto la domanda riconvenzionale da questi ultimi proposta, compensando la relativa pretesa col deposito cauzionale versato dalla conduttrice.

3. La Corte d'appello di Salerno, con la sentenza in epigrafe, in parziale accoglimento del gravame interposto dalla D. e in corrispondente parziale riforma della sentenza di primo grado:

- ha accolto la domanda da quest'ultima proposta di condanna al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 34, commi 1 e 2, con esclusivo riferimento però alla cessata locazione del primo immobile e, dunque, nei confronti della sola A.T., condannando quest'ultima al pagamento dei relativi importi e alla restituzione del deposito cauzionale di Euro 1.549,37;

- ha condannato la stessa A.T., in solido con A.A., G., D., M. ed E., al pagamento in favore della D. dell'ulteriore importo di Euro 697,22, costituente il deposito cauzionale versato in relazione al secondo contratto di locazione, oltre interessi legali;

- ha dichiarato inammissibile, poichè tardivamente proposta, la domanda riconvenzionale dei resistenti/appellati;

- ha condannato i predetti germani A. al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio, distratte in favore del procuratore antistatario, ponendole per tre quarti a carico della sola A.T. e, per la restante parte, a carico di A.A., G., D., M. ed E., in solido.

4. Avverso tale decisione A.T., A., G., D. e M. propongono ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi, cui resiste D.G. depositando controricorso, illustrato da memoria.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo i ricorrenti denunciano, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, nullità della sentenza per violazione dell'art. 331 c.p.c., per avere la Corte territoriale omissa di rilevare la mancata notifica dell'atto d'appello nei confronti di A.E., contumace in primo grado ma litisconsorte necessaria, e di ordinare conseguentemente l'integrazione del contraddittorio, peraltro espressamente considerandola quale parte destinataria delle statuizioni emesse.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti deducono, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, violazione e falsa applicazione della L. n. 392 del 1978, art. 34, comma 1, ed omissa esame di fatti decisivi per il giudizio, in relazione alla ritenuta sussistenza dei presupposti per il riconoscimento, in favore di controparte, di una indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

Affermano che, diversamente da quanto ritenuto in sentenza, l'interruzione del rapporto contrattuale è ascrivibile alla sola decisione della conduttrice, dal momento che i locatori non hanno mai manifestato l'intento di non proseguire il rapporto, essendosi limitati a comunicare, con nota del 22/2/2012, che alla successiva scadenza contrattuale occorreva adeguare il canone di locazione, fermo dal 1995 e non più rispondente al mutato mercato immobiliare.

Rilevano che, non avendo avuto riscontro alcuno a tale richiesta, in prossimità della scadenza contrattuale, A.T., in proprio e per conto dei fratelli, l'aveva reiterata, con raccomandata del 15/1/2013, sostanzialmente invitando ad una trattativa avente ad oggetto esclusivamente l'aumento del canone.

Sostengono che tale condotta non manifestava l'intenzione di ottenere il rilascio dell'immobile, tanto che le trattative erano anche iniziate, sol che la conduttrice, in violazione anche dell'art. 1337 c.c., provvide poi direttamente al rilascio dell'immobile.

Soggiungono che la comunicazione al riguardo effettuata dal legale della conduttrice andava interpretata come una valutazione della condizione economico-commerciale della stessa per addivenire ad una risoluzione della locazione per mutuo consenso.

3. Con il terzo motivo i ricorrenti denunciano i medesimi vizi, in relazione al pure riconosciuto diritto all'indennità suppletiva L. n. 392 del 1978, ex art. 34, comma 2, per avere la Corte di merito riconosciuto i relativi presupposti sulla base di indici presuntivi (depliant pubblicitario che annunciava l'apertura di un nuovo negozio di abbigliamento nel locale di via (OMISSIS) per il 29 giugno; scontrini fiscali datati giugno 2013 rilasciati da "(OMISSIS)") assolutamente generici ed ambigui.

4. Con il quarto motivo i ricorrenti infine deducono, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, violazione ed erronea applicazione dell'art. 416 c.p.c.; mancata applicazione dell'art. 112 e seguenti c.p.c.; omissa esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

Lamentano che la Corte d'appello, nonostante la rilevata inammissibilità della domanda riconvenzionale perchè tardivamente proposta, avrebbe dovuto comunque considerare gli inadempimenti dedotti a fondamento della stessa, quali circostanze idonee a paralizzare la domanda.

5. E' infondato il primo motivo di ricorso.

5.1. Mette conto anzitutto rilevare che la dedotta causa di nullità, ove sussistente, potrebbe

riguardare solo una delle due cause simultaneamente trattate, e incidere pertanto esclusivamente sulla statuita condanna dei germani A. alla restituzione in favore dell'appellante del deposito cauzionale relativo al secondo immobile, pari a Euro 697,22 (punto 3 del dispositivo della sentenza impugnata), oltre che, conseguentemente, sul regolamento delle spese.

Con il ricorso introduttivo D.G. ha infatti introdotto due cause nettamente distinguibili quanto all'oggetto (poichè riferite a distinti rapporti di locazione, riguardanti due diversi immobili e nascenti da due diversi contratti, ancorchè coevi) e parzialmente anche quanto ai soggetti (essendo la prima proposta nei confronti della sola A.T., unica proprietaria e locatrice del primo immobile, la seconda nei confronti della stessa e dei suoi fratelli, A.A., G., D., M. ed E., comproprietari e co-locatori del secondo immobile).

Le due cause possono considerarsi tra di esse legate da un vincolo di connessione blanda, discendente dalla mera comunanza delle questioni dalla cui risoluzione dipendono le rispettive decisioni (art. 103 c.p.c., comma 1, ultimo inciso), tale per cui tra le parti nei confronti delle quali è proposta la prima causa e quelle contro cui è proposta la seconda - diverse da A.T., resistente comune in entrambe - si realizza solo un litisconsorzio facoltativo (comunemente indicata come di litisconsorzio facoltativo improprio: v. Cass. 31/05/2005, n. 11609), nei confronti di A.T. realizzandosi invece più propriamente un'ipotesi di cumulo oggettivo di domande, ex art. 104 c.p.c., comma 1.

La trattazione simultanea è evidentemente giustificata da esigenze di economia processuale, oltre che dallo scopo di evitare contrasti fra accertamenti in relazione alle questioni che le accomunano, ma, come noto, non esclude che le cause sono e restano autonome e che tale autonomia si rifletta sulla disciplina dello svolgimento del processo e sulla soluzione delle questioni processuali che in ipotesi riguardino solo una delle cause ovvero entrambe ma in modo diverso.

Del che si ha del resto positiva conferma nella previsione, che accomuna sia l'ipotesi di litisconsorzio facoltativo, ex art. 103 c.p.c., comma 2, sia quella di cumulo oggettivo di cause, ex art. 104 c.p.c., comma 2, (che a quello fa rimando), della facoltà concessa al giudice di disporre "nel corso della istruzione o nella decisione, la separazione delle cause, se vi è istanza di tutte le parti, ovvero quando la continuazione della loro riunione ritarderebbe o renderebbe più gravoso il processo" e di "rimettere al giudice inferiore le cause di sua competenza".

In particolare, secondo principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, l'autonomia processuale delle singole cause cumulate ex art. 103 c.p.c. fa sì che la nullità afferente ad una di esse non si estenda all'altra. Il cumulo soggettivo lascia infatti immutata la posizione processuale delle parti in ordine alle singole liti, per cui eventuali nullità attinenti ad una di esse non si ripercuotono sulle altre; le cause sono del tutto autonome riguardo all'esistenza dei vizi processuali e alla loro efficacia (v. Cass. 01/10/1985, n. 4758; 16/01/1984, n. 3604; 26/02/1982, n. 1258; 16/03/1981, n. 1435; 17/03/1964, n. 602, secondo cui "la nullità della notificazione rispetto ad uno dei più convenuti, in ipotesi di cause scindibili, non determina l'invalidità dell'intero procedimento, ma produce effetti limitati alla causa di cui esso è parte"; ed ancora Cass. 14/01/1964, n. 79, per la quale "quando tra i più convenuti sia stata citata una persona carente di legitimatio ad causam, il giudice, accertata la sussistenza di tale vizio, deve dichiarare la nullità del giudizio limitatamente alla parte non legittimata").

Diverso ovviamente sarebbe ove la causa di nullità riguardasse l'unica parte identica nelle due cause, rispetto alla quale si realizza, come detto, un'ipotesi di cumulo oggettivo ex art. 104 c.p.c.: ciò però non perchè non sia meno predicabile l'autonomia delle cause, ma per l'evidente ragione che, riguardando l'identica parte, la causa di nullità in realtà si verifica all'interno sia dell'una che dell'altra causa.

5.2. Ciò premesso deve tuttavia rilevarsi che, anche con riferimento alla sola causa per la quale fu convenuta in primo grado A.E., la sua mancata citazione in appello non determina la dedotta nullità. E invero privo di fondamento il presupposto da cui muove il contrario assunto posto a base del motivo, secondo cui la suddetta deve considerarsi litisconsorte necessaria, sia pure soltanto per ragioni processuali, e nei suoi confronti avrebbe pertanto dovuto essere ordinata l'integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 331 c.p.c..

5.2.1. Al riguardo va in primo luogo premesso che, secondo il costante orientamento di questa Corte, 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, al fine di evitare giudicati contrastanti nella stessa materia e tra soggetti già parti del giudizio, 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 (art. 331 c.p.c.), ipotesi quest'ultima che ricorre quando le distinte posizioni dei coobbligati presentino obiettiva interrelazione, alla stregua della loro strutturale subordinazione anche sul piano del diritto sostanziale, sicchè la responsabilità dell'uno presupponga la responsabilità dell'altro (v. Cass. 21/08/2018, n. 20860; 13/11/2018, n. 29038; 08/02/2012, n. 1771; 06/07/2006, n. 15358; 06/07/2001, n. 9210).

In tali casi la necessità del litisconsorzio in sede di impugnazione è imposta dal solo fatto che tutte le parti sono state presenti nel giudizio di primo grado (Cass. 08/11/2017, n. 26433; 15/04/2010, n. 9046; 26/01/2010, n. 1535; 06/11/2001, n. 13695).

In entrambe le ipotesi la mancata integrazione del contraddittorio nel giudizio di appello determina la nullità dell'intero procedimento di secondo grado e della sentenza che lo ha concluso, vizio rilevabile d'ufficio anche in sede di legittimità (Cass. n. 13695 del 2005).

5.2.2. Da questi principi discende, a contrario, che, nel caso in cui ricorra una ipotesi 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.

A tale proposito la giurisprudenza di questa Corte ha più volte affermato che in tema di obbligazione solidale passiva, poichè fra i debitori non sorge un rapporto unico ed inscindibile, non ricorre l'ipotesi del litisconsorzio necessario, nè in sede di impugnazione e neppure sotto il profilo della dipendenza di cause; in tal caso infatti la sentenza emessa nei confronti di più obbligati in solido, pur essendo formalmente unica, consta di tante distinte pronunce quanti sono i coobbligati con riguardo ai quali essa è stata emessa (v. Cass. Sez. U. 17/10/1984, n. 5230, in motivazione; Cass. 01/03/1983, n. 1522; 09/12/1972, n. 3555; 23/05/1972, n. 1605); pertanto, il giudice di appello non è tenuto a disporre l'integrazione del contraddittorio, ai sensi dell'art. 331 c.p.c., nei confronti del condebitore al quale non sia stato notificato l'atto di impugnazione (Cass. 16/11/2006, n. 24425; 21/11/2006, n. 24680; v. anche ex multis Cass. 27/11/2018, n. 30730; 08/10/2018, n. 24728; 21/08/2018, n. 20860; 12/02/2016, n. 2854; 30/05/2008, n. 14469; 11/02/2009, n. 3338; 12/11/2010, n. 23016; 30/08/2011, n. 17795).

E' stato in particolare in tal senso evidenziato che la circostanza che una domanda di condanna

all'adempimento di un'obbligazione venga accolta nei confronti di più soggetti in via solidale, non giustifica affatto di per sé che il processo, il quale in primo grado, come evidenzia la disciplina di cui all'art. 1306 c.c., ha avuto natura di litisconsorzio facoltativo, si configuri in sede di impugnazione come processo su causa inscindibile, sia che impugni il soggetto che ha ottenuto la condanna solidale (ove sotto qualche profilo sia stato soccombente, come, ad esempio, nel quantum), sia che impugni alcuno dei condannati in solido.

L'inscindibilità della causa ai sensi dell'art. 331 c.p.c., può configurarsi soltanto se, o fin dalla proposizione della domanda ovvero nell'ambito dello svolgimento del giudizio concluso con la sentenza impugnata, lo stesso attore abbia chiesto l'accertamento unitario dell'obbligazione solidale di tutti i coobbligati oppure se alcuno dei coobbligati a sua volta abbia chiesto tale accertamento (nei quali casi vi sarebbe stato fin dall'origine o si sarebbe creato un litisconsorzio necessario relativo a tali domande) oppure ancora se alcuno dei coobbligati, in ragione dei rapporti esistenti con gli altri, avesse svolto una domanda di regresso verso gli altri o alcuno degli altri o per essere manlevato in tutto od in parte delle conseguenze della soccombenza (nel qual caso su tale domanda sussisterebbe nesso di dipendenza), oppure ancora se, convenuti più soggetti dall'attore nel presupposto che essi siano coobbligati, uno di costoro abbia sostenuto che solo gli altri debbano rispondere e svolto domanda in tal senso (nel qual caso su tale domanda si sarebbe verificato un litisconsorzio necessario)(Cass. n. 3338 del 2009).

In tali casi si determinerebbe invero un rapporto di connessione forte tra le distinte controversie in ragione dei legami di interdipendenza tra le pronunce, tali che l'eventuale annullamento dell'una muti la posizione dell'impugnato anche rispetto all'altra, in quanto costui, a seguito dell'accoglimento del gravame principale, perde il bene della vita che la sentenza di primo grado, globalmente considerata, nonostante lo avesse visto soccombente in una delle controversie, gli aveva in realtà attribuito.

Ove tali ipotesi non si verificano - come nella specie - si rimane invece nell'ambito di controversie solo causalmente o impropriamente connesse. Gli schemi di connessione de quibus sono connotati dall'esistenza di più cause parallele, ciascuna delle quali intercorre tra un singolo litisconsorte e la comune controparte, mentre non vi è alcuna lite tra i consorti; gli esiti di tali controversie non si influenzano reciprocamente, nè si condizionano in modo tale che l'uno si ripercuota sull'altro.

In tali casi pertanto, in appello, si configura una situazione non riconducibile all'art. 331 c.p.c., ma piuttosto all'art. 332 c.p.c..

Non essendovi dipendenza tra le decisioni, le quali sono del tutto autonome, è escluso che l'impugnazione principale, concernente una controversia sì connessa, ma dal destino indipendente, faccia nascere in capo all'appellato l'interesse a reagire contro la soccombenza patita nella causa contro il terzo. L'eventuale accoglimento del gravame proposto non influenza in alcun modo il regolamento attribuito dalla sentenza di primo grado alle altre relazioni soggettive; le singole decisioni hanno un loro autonomo equilibrio, che non risulta collegato o dipendente da quello delle altre. Il capovolgimento di una pronuncia non si ripercuote a catena sulle altre, provocando la rottura dell'assetto globale degli interessi in gioco.

L'appello proposto da uno soltanto dei condannati in solido non impedisce il passaggio in giudicato della sentenza nei confronti del coobbligato non appellante, qualora, nei suoi riguardi, siano decorsi i termini di cui agli artt. 325 e 326 c.p.c. (Cass. 26/03/2007, n. 7308; v. anche Cass. 18/10/2005, n. 20140).

A fortiori tanto deve affermarsi nel caso di impugnazione da parte del creditore che, come nel caso di specie, vistasi rigettata la domanda in primo grado, impugni soltanto nei confronti di alcuni dei coobbligati.

5.2.3. Nel caso di specie non può dubitarsi che sussista la seconda delle ipotesi suesposte (vincolo di solidarietà che lega dal lato passivo posizioni soggettive non interdipendenti, tale da non dar luogo in appello a inscindibilità di cause).

Secondo principio incontrastato nella giurisprudenza di questa Corte, invero, 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 (Cass. 22/06/2009, n. 14530; 29/05/1995, n. 6019; v. anche Cass. 03/07/1989, nn. 3174-3175; 21/01/1989, n. 350).

Per quanto sopra esposto non si determina, in ragione della partecipazione dei coobbligati in solido al giudizio di primo grado, un'ipotesi di litisconsorzio necessario processuale, non essendo nemmeno prospettate nel motivo la sussistenza di alcuna delle ipotesi sopra richiamate che, pur in caso di solidarietà passiva, potrebbero dar luogo a una situazione di inscindibilità di cause (domanda espressa di accertamento unitario dell'obbligazione solidale, domanda di regresso di taluno dei coobbligati nei confronti degli altri).

5.2.4. E' appena il caso infine di soggiungere che gli odierni ricorrenti non sono legittimati, tantomeno hanno interesse, a dolersi del fatto che le statuizioni della sentenza impugnata siano esplicitamente riferite anche al coobbligato solidale (A.E.) in realtà non evocato nel giudizio d'appello, al quale peraltro resta riservato il rimedio dell'opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c..

6. Il secondo motivo è inammissibile e comunque infondato.

Esso muove infatti da una premessa in fatto (quella secondo cui le lettere inviate alla conduttrice prima della scadenza contrattuale, e segnatamente la raccomandata del 15 luglio 2013, avevano il solo scopo di invitare ad una trattativa in ordine all'aumento del canone ma non manifestavano l'intenzione di ottenere il rilascio dell'immobile) che non emerge dalla sentenza impugnata ma anzi ne risulta contrastata, avendo la Corte d'appello evidenziato (v. pag. 4 della sentenza impugnata, terz'ultimo capoverso) che "la richiesta del 18/1/2013 inoltrata dai locatori, secondo la quale: "La locazione non potrà proseguire alle condizioni attualmente vigenti", andava intesa come disdetta dei contratti, con contestuale manifestazione di volontà da parte dei locatori di stipularne dei nuovi, a diverse condizioni".

Coerente e corretta appare la deduzione che i giudici d'appello ne traggono secondo cui l'offerta del locatore di un nuovo contratto per la prosecuzione del rapporto di locazione riveste la specifica funzione di 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 (v. Cass. 21/11/2001, n. 14728; 20/10/2003, n. 15655).

Per poter contestare validamente la spettanza dell'indennità al conduttore occorre infatti che la cessazione del rapporto sia dovuta all'iniziativa del medesimo ovvero alla sua partecipazione ad una convenzione risolutoria (scioglimento per mutuo consenso ex art. 1372 c.c., comma 1); mentre è assolutamente irrilevante la circostanza che il conduttore abbia rilasciato l'immobile senza

contestazioni in sede giudiziale o stragiudiziale, prestando adesione, espressa o tacita, alla richiesta del locatore, poichè, in tal caso, la genesi della cessazione del rapporto si identifica pur sempre nella condotta del locatore, che abbia manifestato la volontà di porre termine alla locazione.

L'accertamento, sia pure di carattere presuntivo, della sussistenza di un rapporto di causa ed effetto tra iniziativa del locatore e rilascio da parte del conduttore costituisce peraltro una mera quaestio facti, come tale insuscettibile di sindacato in sede di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (Cass. n. 14728 del 2001, cit.).

7. Il terzo motivo è poi inammissibile.

Lungi dal prospettare a questa Corte un vizio della sentenza rilevante sotto il profilo di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, mediante una specifica indicazione delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata che si assumono in contrasto con la norma invocata in rubrica, esso si volge piuttosto ad invocare una diversa lettura delle risultanze procedurali - peraltro genericamente richiamate in termini eccedenti dal paradigma censorio del novellato art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, (v. Cass. Sez. U. 07/04/2014, nn. 8053 e 8054) e, comunque, con assoluta inosservanza degli oneri di specifica indicazione imposti dall'art. 366 c.p.c., n. 6 - muovendo all'impugnata sentenza censure del tutto irricevibili, volta che la valutazione delle risultanze probatorie, al pari della scelta di quelle - fra esse - ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, postula un apprezzamento di fatto riservato in via esclusiva al giudice di merito.

8. E' 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 c.c.: 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 sè 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 talchè, 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.

9. In ragione delle considerazioni che precedono il ricorso, in definitiva, deve essere rigettato, con la conseguente condanna dei ricorrenti, in solido, al pagamento delle spese processuali, liquidate come da dispositivo.

Ricorrono le condizioni di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, per l'applicazione del raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

rigetta il ricorso. Condanna i ricorrenti, in solido, al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida, in Euro 5.000 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, il 9 maggio 2019.

Depositato in Cancelleria il 5 luglio 2019