



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

Dott. Alberto Pazzi	Presidente
Dott. Paola Vella	Consigliere
Dott. Cosmo Crolla	Consigliere
Dott. Giuseppe Dongiacomo	Consigliere
Dott. Roberto Amatore	Consigliere - Rel.

Contratto di locazione  
immobile; art. 74 l.  
fall.; applicabilità;  
deposito cauzionale

Ud. 16/1/2024 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso n. 12643-2019 r.g. proposto da:

██████████ s.r.l. (cod. fisc. e P. Iva ██████████ con sede in ██████████  
██████████ in persona del legale rappresentante pro tempore, dott.  
██████████ rappresentata e difesa, giusta procura speciale apposta in calce  
al ricorso, dall'Avvocato ██████████

- **ricorrente** -

**contro**

FALLIMENTO della ██████████ s.r.l.

- **intimato** -

avverso il decreto del Tribunale di Verona, depositato in data 20.3.2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/1/2025  
dal Consigliere dott. Roberto Amatore;



## FATTI DI CAUSA

1. Con il decreto impugnato il Tribunale di Verona ha rigettato l'opposizione allo stato passivo presentata da [REDACTED] s.r.l. nei confronti del FALLIMENTO della [REDACTED] s.r.l., avverso il provvedimento del g.d. con il quale era stato "degradato" il credito insinuato, afferente al deposito cauzionale versato al momento della stipulazione del contratto di locazione, da prededucibile a chirografario, con esclusione della compensazione dello stesso con il minor credito vantato dalla procedura concorsuale a titolo di indennità di occupazione.

2. Il Tribunale ha rilevato ed osservato che: (i) il contratto di locazione, in caso di fallimento di una delle parti, trova regolazione nell'art. 80 l. fall., il quale, al primo comma, prevede, diversamente dalla disciplina degli altri rapporti pendenti, che il contratto non si scioglie ed il curatore subentra di diritto nella posizione giuridica del locatore, assumendo tutti i diritti e gli obblighi, tra cui deve intendersi compreso anche quello di restituzione del deposito cauzionale; il credito insinuato era stato ammesso come tale; (ii) il diverso tema dibattuto della prededucibilità o meno di tale credito richiedeva la soluzione della preliminare questione relativa alla sua natura concorsuale ovvero di debito della massa sorto successivamente alla sentenza di fallimento; (iii) non essendovi espresse pronunce giurisprudenziali, soccorreva nella materia in esame la dottrina, che, tuttavia, sul punto in discussione si divideva tra chi riteneva che il curatore dovesse pagare anche i debiti pregressi sorti prima della dichiarazione di fallimento, in analogia al disposto dell'art. 74 l. fall., dovendosi in tale ipotesi ritenere anche il contratto di locazione un contratto ad esecuzione continuata, e chi, invece, riteneva che i debiti del locatore maturati prima della dichiarazione di fallimento dovessero essere pagati pro quota, secondo la legge del concorso; (iii) entrambe le posizioni dottrinarie sopra riassunte partivano dal presupposto che il titolo fondante il credito insinuato aveva avuto origine nel contratto di locazione sorto prima del fallimento, con ciò spiegandosi anche la tesi dell'applicazione analogica dell'art. 74 l. fall. al contratto di locazione; (iv) con riferimento alle novità introdotte dal cd. decreto correttivo del 2007, occorre ricordare che il legislatore, nel riformulare la categoria dei contratti ad esecuzione continuata o periodica dell'art. 74 l. fall., aveva



ripreso comunque la disciplina dell'art. 72 l. fall., che riservava ai rapporti pendenti la sospensione dell'esecuzione del contratto in attesa che il curatore optasse tra il subentro e lo scioglimento del contratto, con l'unica dirompente deroga costituita dall'obbligo per il curatore che subentrava di pagare in prededuzione non solo il prezzo delle consegne erogate dopo il fallimento, ma anche quello delle prestazioni eseguite prima del fallimento, con la conseguenza che una scelta così "forte" del legislatore, quale il riconoscimento della prededuzione per prestazioni eseguite prima del fallimento, si giustificava soltanto in presenza di una scelta del creditore che, dunque, avrebbe potuto valutare la convenienza o meno del subentro; (v) la giurisprudenza di legittimità aveva chiarito che la disciplina dettata dall'art. 74 l. fall. non costituiva attuazione concreta di una disciplina generale attinente alla natura del contratto, ma assumeva in realtà un carattere eccezionale e non poteva trovare applicazione in tutti gli altri casi di continuazione del rapporto, nel corso di procedure concorsuali, cui tale disciplina non fosse espressamente estesa (Cass. 22274/2017); (vi) tale ultima pronuncia faceva proprio riferimento espresso ai casi ove al curatore era "confiscato" uno *spatium deliberandi* in ordine alle conseguenze che potevano derivare dal subentro ovvero dallo scioglimento del rapporto e, sotto quest'ultimo profilo, non vi era dubbio che la disciplina dell'art. 80 l. fall. rientrasse in tali ipotesi, ponendosi, cioè, in radicale contrasto con il trattamento degli altri contratti pendenti; (vii) il curatore, infatti, subentrava *ex lege* nel contratto di locazione e poteva recedere entro un anno dal fallimento, solo in caso di durata della locazione, con la conseguenza che si rendeva inapplicabile l'art. 74 l. fall. e la necessità di trattare il credito di restituzione, quale credito da pagare secondo la legge del concorso; (viii) la natura concorsuale del deposito cauzionale portava con sé la conseguenza del divieto di compensare tale credito con il credito a titolo di indennizzo di occupazione, vantato dalla curatela e sorto successivamente all'apertura della procedura.

2. Il decreto, pubblicato il 20.3.2019, è stato impugnato da [REDACTED] s.r.l. con ricorso per cassazione, affidato a tre motivi.

Il FALLIMENTO della [REDACTED] s.r.l., intimato, non ha svolto difese.

La società ricorrente ha depositato memoria.



## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo la società ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione degli artt. 72, 74 e 80 l. fall.

2. Con il secondo mezzo si deduce, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., la "nullità della sentenza e del procedimento, per violazione dell'art. 112 c.p.c. ... e per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360, n. 5, c.p.c."

3.1 I primi due motivi, che possono essere esaminati congiuntamente, sono fondati.

La questione da esaminare – che, pur non essendo stata direttamente sollevata dalla ricorrente, riguarda un profilo giuridico che necessariamente rileva per la decisione della causa – investe il profilo del momento genetico del diritto della società conduttrice dell'immobile alla restituzione del deposito cauzionale versato alla società locatrice (poi fallita) al momento della stipulazione del contratto di locazione.

Sul punto giova ricordare che, in tema di ricorso per cassazione, in base al principio "iura novit curia", la Corte di cassazione può individuare d'ufficio i profili di diritto rilevanti per decidere le questioni sottoposte con i motivi di impugnazione, purché la decisione impugnata non sia coperta sul punto da giudicato interno (Sez. 6-1, Ordinanza n. 4272 del 18/02/2021). Tale ultima evenienza non ricorre nel caso di specie, essendo stata devoluta a questa Corte con i motivi di impugnazione sopra descritti l'intera questione della prededucibilità del credito da restituzione del deposito cauzionale.

Ritiene il Collegio che il corrispondente debito per la restituzione del deposito cauzionale sorga non già al momento della stipulazione del contratto di locazione (e dunque, nel caso di specie, prima della dichiarazione di fallimento), ma successivamente, e cioè al momento della risoluzione ovvero dello scioglimento del vincolo negoziale e della conseguente restituzione dell'immobile al locatore.



Soccorre in tal senso un precedente già pronunciato da questa stessa sezione (Cass. ord. n. 29264/2024), che affronta la problematica a parte invertite, e cioè con la parte opponente nella veste di locatore e con affermazione di principi, qui ampiamente condivisi, che possono essere applicati anche alla fattispecie qui oggi in esame. Nell'arresto da ultimo citato è stato infatti espressamente affermato che *"... È opportuno ricordare, in primo luogo, il principio secondo il quale "la funzione del deposito cauzionale, nel contratto di locazione, è di garantire il locatore per l'adempimento di tutti gli obblighi, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore" (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 15 ottobre 2002, n. 14655, Rv. 557908-01), a cominciare da quello di pagamento dei canoni (Cass. Sez. 3, sent. 8 agosto 1997, n. 7360, Rv. 506575-01), neppure escluso quello di recedere dal contratto dando il dovuto preavviso (Cass. Sez. 3, sent. 20 gennaio 1997, n. 538, Rv. 501860-01)" (si veda, in questi termini, Cass. 194/2023, pag. 5). Da una simile funzione del deposito cauzionale si desume, secondo la costante giurisprudenza di questa Corte (cfr., per tutte, Cass. 4333/2024, Cass. 18069/2019), che l'obbligazione del locatore di restituire questa somma sorge al termine della locazione, non appena sia avvenuto il rilascio dell'immobile locato. 5.2 Non osta a un simile rilievo il fatto che le parti abbiano convenuto la risoluzione consensuale del rapporto. Infatti (come pone in rilievo Cass. 23143/2022, pagg. 11 e 12), la caducazione del contratto per effetto della sua risoluzione consensuale determina la nascita di un obbligo restitutorio, non trovando più la disponibilità del bene locato da parte del conduttore causa nel contratto; la disciplina di questo obbligo deve essere rinvenuta nella disposizione di cui all'art. 1590 cod. civ., salvo che le parti regolino diversamente le obbligazioni restitutorie. Dunque, la risoluzione del contratto non determina l'automatica cessazione degli effetti sostanziali collegati al rapporto di locazione, quale l'obbligo del pagamento del corrispettivo fino alla riconsegna e del maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ. (tenuto conto che la norma si riferisce letteralmente alla «mora a restituire la cosa», quindi all'inadempimento dell'obbligazione di «riconsegna», ma è volta a sanzionare anche l'inesatto adempimento, da parte del conduttore, dell'obbligazione di restituzione prevista dall'art. 1590*



*cod. civ.; Cass. 8675/2017). Se ne ricava che il permanere, ex art. 1591 cod. civ., degli effetti sostanziali collegati al rapporto di locazione sino all'esatto adempimento dell'obbligazione del conduttore di riconsegna del cespite giustifica la persistenza, nel medesimo frangente, del correlato diritto del locatore di trattenere il deposito cauzionale consegnatogli a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore (potendo in seguito il locatore sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito, che sorge con la conclusione della locazione e all'avvenuto rilascio dell'immobile, a condizione di "proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, dello stesso a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati"; così, in motivazione, Cass. 18069/2019; nello stesso senso si vedano Cass. 194/2023, Cass. 9442/2010, Cass. 14655/2002). 5.3 Pertanto, il diritto alla restituzione del deposito cauzionale sorge per effetto della cessazione del rapporto locativo e del rilascio dell'immobile locato, mentre non richiede necessariamente, con rilievo condizionante, l'accertamento dell'insussistenza di danni ovvero dell'infondatezza di eventuali pretese risarcitorie del locatore. Non si presta, quindi, a censure l'assunto del giudice di merito secondo cui il credito per la restituzione del deposito cauzionale è sorto solo al momento della riconsegna, avvenuta pacificamente in epoca successiva alla dichiarazione di fallimento". Ma se è vero che il diritto alla restituzione del deposito cauzionale sorge per effetto della cessazione del rapporto locativo e del rilascio dell'immobile locato, allora non può neanche dubitarsi che il corrispondente credito del conduttore, oggetto di domanda di insinuazione al passivo fallimentare, sia qualificabile come prededucibile, trattandosi invero di un credito nascente da obbligazione sorta, successivamente alla dichiarazione di fallimento, a carico della massa e in capo all'organo gestorio della procedura, obbligazione alla quale quest'ultimo è tenuto in conseguenza del subentro *ex lege* nel contratto di locazione, ai sensi dell'art. 80 l. fall.*

Non può, infatti, essere sottovalutato che il meccanismo dell'automatico subentro nel contratto di locazione a carico del curatore, secondo la previsione normativa da ultimo citata, configura una situazione nella quale è lo stesso legislatore che prefigura le condizioni ed i presupposti applicativi per



il maturarsi di una prededuzione a carico della massa in riferimento al debito restitutorio del deposito cauzionale, in ragione proprio della prosecuzione *ex lege* del rapporto negoziale e, dunque, del rapporto di occasionalità necessaria con la procedura concorsuale dei crediti generati dalla prosecuzione e, poi, dallo scioglimento del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 111, u.c., l. fall..

In conclusione, occorre esprimere il seguente principio di diritto:

*"Nel caso di fallimento del locatore, il diritto alla restituzione del deposito cauzionale sorge per effetto della cessazione del rapporto locativo e del rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che il corrispondente credito del conduttore, oggetto di domanda di insinuazione al passivo fallimentare, deve essere ammesso al passivo del locatore fallito come credito prededucibile, trattandosi di un credito nascente da obbligazione sorta, successivamente alla dichiarazione di fallimento, a carico della massa ed in capo all'organo gestorio della procedura, obbligazione alla quale quest'ultimo è tenuto in conseguenza del subentro *ex lege* nel contratto di locazione, ai sensi dell'art. 80 l. fall."*

3. Il terzo motivo – con cui si censura il provvedimento impugnato, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., per violazione dell'art. 112 c.p.c. e dell'art. 98 l. fall. - rimane assorbito, in quanto espressamente dedotto per mero tuziorismo difensivo e per l'ipotesi di mancato accoglimento del ricorso.

4. Il provvedimento impugnato, dunque, deve essere cassato, con rinvio al Tribunale di Verona, il quale, nel procedere a nuovo esame della causa, si atterrà ai principi sopra illustrati, avendo cura anche di provvedere sulle spese del giudizio di legittimità.

#### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo e secondo motivo di ricorso, dichiara assorbito il terzo, cassa il decreto impugnato in relazione ai motivi accolti e rinvia al Tribunale di Verona che, in diversa composizione, deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 16.1.2025

Il Presidente

