

N. R.G. 963/2024



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO di BOLOGNA
Seconda Sezione Civile

La Corte di Appello nelle persone dei seguenti magistrati

dott. Maria Cristina Salvadori
dott. Mariacolomba Giuliano
dott. Pietro Iovino

Presidente
Consigliere Relatore
Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al n. r.g. 963/2024 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████)

██████████ (C.F. ██████████)

Entrambe con il patrocinio dell'avv. PRATI ALBERTO

APPELLANTE

contro

██████████ S.R.L. (C.F. 01116840354), con il patrocinio dell'avv. SILVESTRI ALEX e
dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA PAOLO BORSELLINO N. 2

APPELLATA

CONCLUSIONI

Come da rispettivi atti di costituzione in giudizio

RAGIONI DELLA DECISIONE

1) Con sentenza n. 584/24 il Tribunale di Reggio Emilia, in accoglimento del ricorso ex art. 447 bis cpc proposto dalla ██████████ srl, condannava ██████████ e ██████████ a pagare alla ricorrente euro 4.881,46 oltre interessi legali dalla domanda giudiziale al saldo. Di tale importo, euro 4.832,66 erano dovuti a titolo di interessi maturati, sul deposito cauzionale consegnato dalla conduttrice ██████████ a parte locatrice, dal momento della conclusione del primo contratto di locazione in data 10.4.1984 sino al 4.7.2023 -al netto di euro 9,59, debito rimesso ex art. 1236 cc l'8.11.2018 relativamente alla precedente annualità di interessi-, mentre euro 48,80 erano dovuti a titolo di rimborso delle spese di mediazione.

Avverso tale sentenza proponevano appello le ██████████ chiedendo il rigetto delle avverse pretese.

Costituitasi la ██████████ per resistere all'impugnazione, la causa veniva decisa in esito in esito all'udienza di discussione del 3.10.2025 come da dispositivo di cui era data immediata lettura.

2) L'appello è fondato nei seguenti termini.

Il Tribunale, in accoglimento della prospettazione di parte ricorrente, ha fondato la decisione sugli assunti che la prescrizione quinquennale del credito relativo agli interessi maturati sul deposito cauzionale inizi a decorrere solo dalla cessazione del rapporto, e che, conclusi nel tempo fra le parti 5 contratti di locazione (segnatamente nel 1984, nel 1994, nel 1998, nel 2010 e nel 2021), i primi 4 andassero considerati alla stregua di un unico rapporto, talché a partire dalla risoluzione per mutuo consenso del quarto contratto in data 28.7.2021, il termine di prescrizione non era maturato.

Il primo giudice escludeva poi che con la mail dell'8.11.2018 la legale rappresentante della conduttrice avesse inteso rimettere a parte locatrice il debito relativo a tutti gli interessi fino ad allora maturati sul deposito cauzionale, avendo invece rinunciato unicamente a quelli, pari ad euro 9,59, relativi all'ultima annualità di rapporto.

Orbene, ritiene questa Corte che, come dedotto dalle appellanti nel secondo motivo di appello (logicamente prioritario), posto che è indiscusso che il termine di prescrizione degli interessi sia di cinque anni ai sensi dell'art. 2948 n.4) cc, il momento di decorrenza di tale termine deve essere invece individuato, per ogni annualità di interessi, alla fine di ciascun anno del rapporto di locazione.

Il Tribunale ha motivato il suo diverso convincimento mediante un mero richiamo alle pronunce della S.C. n. 25136/06 e del Tribunale di Roma del 17.1.2023, e della considerazione, invero non significativa per la decisione della causa, che <<l'art.11 L. 392/78 prevede la corresponsione di detti interessi alla fine di ogni anno, senza la necessità della richiesta da parte del conduttore>>.

Osserva questa Corte che, non significativo il mero richiamo al precedente di merito, come dedotto dalle appellanti la pronuncia della S.C. n. 25136/06 non pare rilevante nel caso qui in esame, essendosi limitata ad affermare che a norma dell'art. 11 legge 27 luglio 1978, n. 392 gli interessi anatocistici sugli interessi sul deposito cauzionale ben possono essere dal locatore corrisposti non già alla fine di ogni anno, bensì unitamente alla restituzione di quest'ultimo alla scadenza definitiva del contratto di locazione, conseguendone che il relativo credito diviene liquido ed esigibile solamente all'esito della pronunzia giudiziale che ne determina l'effettivo ammontare.

La pronuncia suddetta (come d'altronde anche quelle nn. 8405/93 e 7360/97), non si occupa invece di stabilire da quale momento inizi a decorrere il termine di prescrizione in relazione alla domanda del conduttore di corresponsione degli interessi semplici sul deposito cauzionale, né esclude che il conduttore possa richiederli prima della cessazione del rapporto di locazione.

Orbene l'art. 11 cit. afferma che gli interessi legali non solo maturano annualmente sul deposito cauzionale, che è dunque fruttifero, ma anche che essi <<devono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno>>.

Se è vero che il deposito cauzionale versato dal conduttore ha carattere di pegno irregolare, in quanto la somma di denaro che lo costituisce passa in proprietà del locatore, mentre il conduttore ha in relazione ad essa un diritto di credito solo dal momento in cui, venuta meno la funzione del deposito, può chiederne la restituzione, alla regola generale per la quale gli interessi sulla cauzione vanno versati quando va restituito il deposito irregolare, deroga espressamente l'art. 11 cit. (come anche, in precedenza, l'art. 9 L.833/69: così Cass. 1564/76) stabilendo invece il diritto del conduttore di ricevere, e dunque di vedersi "corrisposti" alla fine di ogni anno gli interessi sul deposito cauzionale.

Poiché alla fine di ogni anno del rapporto di locazione il conduttore ha dunque diritto a ricevere gli interessi, è dalla fine di ogni anno che può essere fatto da lui valere il diritto alla loro corresponsione, e, in mancanza di esercizio, ai sensi dell'art. 2935 cc inizia a decorrere il relativo termine di prescrizione.

Nel caso in esame, risultano allora prescritti gli interessi sul deposito cauzionale previsto nei vari contratti di locazione succedutisi nel tempo fra le parti, maturati anteriormente al 12.1.2018, dovendo

individuarsi il primo atto interruttivo della prescrizione, come riconosciuto espressamente dalle appellanti, nella mail del legale della [REDACTED] del 12.1.2023 (doc. 9).

Poiché con la mail dell'8.11.2018 la [REDACTED] aveva rinunciato senz'altro quanto meno agli interessi maturati nella precedente annualità di contratto che va dall'1.11.2017 all'1.11.2018, gli interessi spettanti sono quelli maturati sul deposito cauzionale versato di euro 3.15,98 dall'1.11.2018 al 4.7.2023 (data finale indicata dalla Punto Bagno e recepita dal Tribunale senza appello sul punto), pari ad euro 169,80.

Non è poi oggetto di impugnazione che a tale importo vada aggiunto quello di euro 48,80 relativo alle spese del procedimento di mediazione sostenute dalla punto Bagno.

Risulta dunque dovuto dalle [REDACTED] complessivamente l'importo di euro 218,60, in luogo della maggior somma indicata dal Tribunale, oltre interessi legali come da statuizione del primo giudice.

Rimane allora privo interesse il primo motivo di appello, con il quale le Aldini hanno dedotto che con la mail in data 8.11.2018 la Punto Bagno avrebbe rimesso alle locatrici l'intero debito fino a quel momento maturato a titolo di interessi sul deposito cauzionale, e non solo quello relativo all'ultima annualità del contratto in corso.

3) Il notevolissimo ridimensionamento della pretesa creditoria della [REDACTED] giustifica l'integrale compensazione delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

PQM

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] srl avverso la sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n.584/24, in riforma della decisione impugnata, condanna le appellanti a pagare all'appellata euro 218,60 in luogo della maggior somma di cui alla sentenza impugnata, oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo.

Compensa le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio.

Bologna, 3.10.2025

Il Consigliere est.

Mariacolomba Giuliano

Il Presidente

Maria Cristina Salvadori