



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE

Sezione Terza Civile

LOCAZIONI

La Corte di Appello di Firenze, in persona dei Magistrati:

Carlo Breggia

Presidente

Antonio Picardi

Consigliere

Paolo Masetti

Consigliere Relatore

ha pronunciato all'udienza del **21/01/2026** mediante lettura del dispositivo ex art. 437 co. 1^a c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **2151/2024** promossa da:

Parte_1 (C.F. C.F._1), già socia accomandataria e legale rappresentante della Controparte_1 C.F. P.IVA_1),
con Avv. MAGNO TERESA;

PARTE APPELLANTE

nei confronti di

Controparte_2 (C.F. P.IVA_2 , in persona del legale rappresentante
CP_3 con Avv. CECCONI MATTEO;

PARTE APPELLATA

avverso

la sentenza n. 281/2024 emessa dal Tribunale di Prato e pubblicata il 03/04/2024

CONCLUSIONI

In data 21/01/2026 la causa veniva posta in decisione sulle seguenti conclusioni:

Per la parte appellante:

“Piaccia alla Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, ogni contraria domanda, istanza, eccezione disattesa, e in riforma della impugnata Sentenza n. 281/2024 Reg. Sent. (Rep.n.448/2024 del 03/04/2024- Cron.2686/2024 del 03/04/2024) emessa inter partes dal Tribunale di Prato, in persona del Giudice Dott.ssa Micaela Lunghi, a definizione del giudizio n.721/2023 R.G. pubblicata in data 03/04/2024, non notificata accogliere l'appello qui proposto e conseguentemente:

- in via preliminare: sospendere ex art 283 cpc la efficacia esecutiva della sentenza impugnata
nel merito ed in tesi,

- Rigettare la domanda ex adverso proposta per quanto esposto in narrativa;

- Accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione contrattuale per cause imputabili esclusivamente alla società locatrice, e conseguentemente – seppur con riserva di agire anche per la quantificazione di tutti i danni subiti e subendi-

- Disporre la restituzione del deposito cauzionale da parte di Controparte_2 in favore Signora Parte_1, nata a Firenze il 10 novembre 1990, codice fiscale C.F._1 andatario e legale rappresentante della [...] Controparte_1 (C.F. e P.I. P.IVA_1), con sede legale in Prato Via e cancellat imprese tenuto dalla CCAA Pistoia- Prato in data 08 gennaio 2024 per tutto quanto rappresentato in narrativa e quindi condannare Controparte_2 alla restituzione/pagamento in favore di Signora Pt_1 [...] novembre 1990, codice fiscale C.F._1 socio accomandatario e legale rappresentante della Controparte_1 [...] (C.F. e P.I. P.IVA_1), con sede legale in Prato Via Valentini n. 7, chiusa per cancellata imprese tenuto dalla CCAA Pistoia- Prato in data 08 gennaio 2024 di euro 9.600,00 (novemilaseicento/00), oltre accessori di legge;

- Con vittoria di spese ed onorari per i due gradi di giudizio oltre rimborso spese generali 15% ed accessori di legge da liquidarsi in favore del sottoscritto procuratore che si dichiara, antistatario”.

Per la parte appellata:

“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, ogni contraria istanza disattesa e reietta, respingere integralmente l'appello proposto dalla Sig.ra CP_1 poiché infondato in fatto ed in diritto per tutto quanto dedotto ed argomentato nella narrativa del presente atto (ivi compresa la domanda avente ad oggetto la sospensione della efficacia esecutiva del titolo impugnato non sussistendone i presupposti di legge, nemmeno allegati da controparte) e, per l'effetto, confermare la sentenza n. 281/2024 pubblicata il 3.4.2024 resa dal Tribunale di Prato a definizione del giudizio n. R.G. 721/2023.

Con vittoria di spese e compensi di causa”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di intimazione di sfratto per morosità notificato in data 23.11.2022, la [...] CP_2 conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Prato la Controparte_1 [...] (d'ora in avanti, “ CP_4 ”) per sentir convalidare lo sfratto relativo all'immobile ad uso commerciale sito in Prato, Via Tinaia n. 39/41 e Via Cambioni n. 18/22, concesso in locazione alla convenuta con contratto del 7.2.2020. La locatrice lamentava una morosità di € 17.568,00, dovuta al mancato pagamento di una mensilità di canone del 2021, relativa a dicembre, e dei canoni da aprile a novembre 2022.

2. Si costituiva in giudizio la società conduttrice, opponendosi alla convalida e chiedendo, in via riconvenzionale, l'accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto per grave inadempimento della locatrice e la restituzione del deposito cauzionale. A fondamento di tali richieste, la **CP_4** deduceva l'inidoneità dell'immobile all'uso pattuito (ristorazione con somministrazione) a causa di vizi strutturali, in particolare per il malfunzionamento della canna fumaria, fonte di esalazioni di odori moleste lamentate dai condomini dell'edificio. Sosteneva inoltre che, a seguito di un infortunio mortale occorso a un operaio durante i lavori di sostituzione della canna fumaria (commissionati dalla stessa locatrice), l'autorità giudiziaria aveva disposto il sequestro penale del quadro elettrico posto nel locale cucina e del vano contatori posto all'ingresso del ristorante in data 21.7.2022, rendendo di fatto impossibile la prosecuzione dell'attività, tanto che in data 26.9.2022 la conduttrice aveva inviato lettera di risoluzione contrattuale alla locatrice. Eccepiva quindi la legittimità della sospensione del pagamento del canone ai sensi dell'art. 1460 c.c..

3. Il Tribunale di Prato, con ordinanza del 6.3.2023, ordinava il rilascio dell'immobile, che avveniva in data 2.5.2023, e disponeva il mutamento del rito. Con le successive memorie integrative, l'intimata reiterava le proprie domande mentre l'intimante chiedeva: a) la declaratoria di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'intimata; b) la condanna della stessa a corrispondere la somma di € 27.328,00 IVA compresa a titolo di canoni di locazione e/o di indennità di occupazione per una mensilità dell'anno 2021, per i mesi da aprile a dicembre 2022 e per le ulteriori mensilità da gennaio ad aprile 2023; c) la condanna della convenuta, altresì, a corrispondere la somma di € 68.320,00 IVA compresa, a titolo di risarcimento del danno da lucro cessante per la perdita della possibilità di locare l'immobile a terzi per la residua durata contrattuale, di cui: € 15.616,00 IVA compresa per il periodo da maggio a dicembre 2023, € 46.848,00 IVA compresa per gli anni 2024 e 2025, € 5.856,00 IVA compresa per il periodo da gennaio a marzo 2026; d) infine l'attribuzione della somma di € 9.600,00 versata dalla società conduttrice a titolo di deposito cauzionale, in acconto sul maggior avere per i crediti innanzi indicati.

4. Espletata senza successo la procedura di mediazione, la causa veniva decisa con la sentenza n. 281/2024.

Il giudice di prime cure, ritenuta infondata l'opposizione, dichiarava la risoluzione del contratto per grave inadempimento della conduttrice. A sostegno della decisione, evidenziava che la morosità non era contestata e che le giustificazioni addotte dalla convenuta erano

irrilevanti, non potendo giustificare l'autoriduzione o l'omesso pagamento del canone. Osservava al riguardo che la conduttrice, con l'art. 4 del contratto, aveva dichiarato di aver trovato l'immobile idoneo all'uso e che, con PEC del 1.2.2022, si era impegnata a saldare gli arretrati e a pagare i canoni futuri, dimostrando di ritenere i locali idonei; la vicenda penale descritta, poi, era insorta quando la conduttrice si era già resa morosa, pur avendo utilizzato l'immobile per l'esercizio della propria attività d'impresa. Di conseguenza, condannava la **CP_4** al pagamento di € 27.328,00 per canoni e indennità di occupazione fino all'aprile 2023, oltre a € 68.320,00 a titolo di risarcimento del danno da lucro cessante per i canoni non riscossi fino alla scadenza contrattuale (marzo 2026). Attribuiva infine alla locatrice la somma di € 9.600,00, versata a titolo di deposito cauzionale, in acconto sul maggiore avere per i suddetti titoli.

5. Avverso tale sentenza ha proposto appello la **Controparte_1** quale ex socia accomandataria, oltre che legale rappresentante, della società **CP_4** nel frattempo cancellata dal registro delle imprese, articolando quattro motivi di impugnazione:

I) Primo motivo: violazione e falsa applicazione degli artt. 116 c.p.c., 1575, 1576, 1577. 1578, 1579, 1581, 1460, 1463 e 1464 c.c.. L'appellante sostiene che il grave inadempimento giustificante la risoluzione fosse imputabile alla locatrice per avere concesso in locazione un immobile privo di una canna fumaria funzionante, vizio che aveva determinato la parziale inutilizzabilità del locale per l'uso convenuto. L'evento luttuoso e il conseguente sequestro, che ne avevano determinato la totale inutilizzabilità, sarebbero stati una diretta conseguenza dell'inadempimento originario della locatrice. La sospensione del pagamento del canone sarebbe stata dunque legittima ex art. 1460 c.c.. Il Tribunale, su tali aspetti, avrebbe errato nella valutazione dei fatti e delle prove, richiamando inoltre una clausola, quella di cui all'art. 4 del contratto, inapplicabile alla fattispecie, essendo il vizio della canna emerso solo dopo l'avvio dell'attività di ristorazione e la messa in funzione degli impianti, e comunque nulla/inefficace ai sensi degli artt. 1579 e 1129 c.c..

Secondo motivo: violazione e falsa applicazione degli artt. 116 c.p.c., 1453 e 1223 c.c. L'appellante, oltre a ribadire l'inidoneità "fin da subito" del locale per l'utilizzo pattuito (censurando anche il rilievo attribuito dal Tribunale alla sua PEC dell'1.2.2022) e perciò la legittimità della sospensione del pagamento del canone, contesta, anche sotto altri profili, la condanna al pagamento dei canoni e al risarcimento del danno da lucro cessante. Evidenzia che, a seguito del sequestro penale, l'immobile era divenuto definitivamente inutilizzabile,

giustificandosi così la sospensione del pagamento quantomeno dal luglio 2022. Il Tribunale avrebbe trascurato di considerare tale circostanza ed il fatto che la convenuta nel settembre dello stesso anno avesse offerto (inutilmente) la riconsegna delle chiavi. Anche la condanna per lucro cessante sarebbe ingiusta, poiché la locatrice non aveva fornito alcuna prova della concreta possibilità di locare a terzi l'immobile, peraltro reso inutilizzabile dal sequestro.

Terzo motivo: erronea statuizione sulla ritenzione del deposito cauzionale. L'appellante insiste nel chiederne la restituzione, stante la mancata produzione di danni all'immobile, viceversa oggetto di interventi di miglioria, e non essendo dovuto alcun risarcimento alla locatrice, aspetti che il Tribunale non avrebbe tenuto in debito conto.

Quarto motivo: erronea condanna alle spese di lite. In via consequenziale agli altri motivi, le spese del primo grado avrebbero dovuto essere poste a carico della locatrice.

Per tali ragioni l'appellante ha formulato richiesta di riforma della sentenza gravata in accoglimento delle conclusioni come in epigrafe trascritte.

6. Radicatosi il contraddittorio, *Controparte_2* nel costituirsi in giudizio, ha contestato, perché infondate, le censure mosse dall'appellante nei confronti della sentenza impugnata, della quale ha chiesto per contro la conferma.

La causa è stata decisa (mediante emissione del dispositivo) in data 21.1.2026, sulle conclusioni delle parti, precisate come in epigrafe trascritte, a seguito di discussione orale in presenza.

* * *

L'appello è parzialmente fondato e merita accoglimento nei limiti di seguito esposti.

7. Il primo motivo di appello e la prima parte del secondo motivo, con cui l'appellante sostiene la legittimità della sospensione del pagamento dei canoni a causa del vizio della canna fumaria nonché la risoluzione del contratto per causa imputabile alla società locatrice, sono infondati.

Come correttamente eccepito dall'appellata e rilevato dal giudice di primo grado l'omesso pagamento del canone da parte della conduttrice (quanto meno fino alla data di chiusura "forzata" del locale) non appare giustificato e ciò alla luce dei principi che regolano la materia della locazione e dell'autotutela contrattuale.

In primo luogo, l'art. 4 del contratto di locazione stipulato il 7.2.2020 riporta una chiara

dichiarazione della conduttrice, la quale affermava “*di avere preso visione degli immobili e dei mobili (...) e di averli trovati funzionanti ed in buone condizioni di manutenzione e conservazione e di accettarli nello stato di fatto in cui si trovano, noti e graditi al medesimo e comunque idonei alla propria attività*”. Tale clausola (che comunque non consiste in un patto di esonero del locatore da responsabilità per vizi della cosa ex art. 1579 c.c.) assume un rilevante peso probatorio circa la consapevolezza e l'accettazione dello stato dei luoghi da parte del conduttore.

In secondo luogo, la giurisprudenza di legittimità è costante nell'affermare che grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che intende esercitarvi e che la destinazione particolare dell'immobile (tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative) diviene rilevante - quale condizione di efficacia, elemento presupposto o, infine, contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto - solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso (cfr. Cass. 1735/2011, 14731/2018, 14067/2023).

Nel caso di specie, oltre ad essere assente nel regolamento contrattuale uno specifico obbligo della locatrice in tal senso (ma anzi essendo al contrario previsto, all'art. 13, l'onere del conduttore di eseguire “*tutte le opere necessarie e/o occorrente per adibire o mantenere l'immobile stesso idoneo all'uso commerciale cui è destinato*”), è peraltro pacifico che l'attività di ristorazione sia stata concretamente esercitata nei locali concessi in godimento per oltre due anni, circostanza che sconfigge in radice la pretesa inidoneità *ab origine* dell'immobile all'uso indicato in contratto.

Infine, e in modo dirimente, l'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 c.c. postula un giudizio di proporzionalità e buona fede che, nel caso della locazione, consente la sospensione totale del pagamento del canone solo qualora venga a mancare completamente, o sia svuotata significativamente, la controprestazione del locatore, ossia quando il godimento del bene sia reso totalmente impossibile, o quantomeno fortemente compromesso, per fatto a lui imputabile.

Nel caso in esame, a prescindere dall'epoca di rilievo del difetto di cui trattasi, non risulta affatto che la canna fumaria non fosse funzionante e che perciò fosse impedita o limitata la

preparazione dei pasti del ristorante; la convenuta ha piuttosto rappresentato un problema di esalazioni di odori dalla canna fumaria che avrebbero suscitato le lamentele del condominio inducendo la proprietà a farsi carico di un primo intervento (parziale) e poi della integrale sostituzione della canna. Come si vede, già a livello descrittivo, non si tratta di un difetto che abbia reso inservibili i locali e gli impianti, suscettibile di giustificare addirittura l'integrale sospensione del pagamento del canone, vieppiù a fronte della condotta della proprietaria dell'immobile, la quale non è rimasta insensibile alla problematica ma si è attivata per la sua risoluzione. Quel che è certo è che la criticità evidenziata non ha mai impedito alla società conduttrice di continuare ad utilizzare il ristorante, il che rende del tutto ingiustificata la sua decisione di non pagare il canone per diverse mensilità.

Per altro verso, non v'è prova di alcun nesso causale tra l'infortunio sul lavoro che ha determinato il sequestro degli impianti elettrici e la conseguente chiusura del locale – peraltro in un momento in cui la società conduttrice era già da tempo in mora – e una mancanza imputabile alla società locatrice, che, da parte sua, ha senz'altro messo a disposizione un immobile utilizzabile - e in concreto utilizzato - per l'attività prevista, rendendosi anche disponibile a compiere l'intervento di sostituzione della canna fumaria, comunque affetta da un vizio "minore". Il nesso è, invero, predicato dall'appellante sulla base delle mera sequenza cronologica degli avvenimenti e di una fin troppo semplicistica applicazione del criterio della *conditio sine qua non* (cfr. in particolare pag. 14 dell'atto di appello: "*qualora [...] CP_2* *vesse concesso in locazione l'immobile con adeguato impianto di tiraggio, assorbimento ed abbattimento odori, in altre parole con la canna fumaria funzionante, non vi sarebbe stata la necessità di provvedere alla eliminazione di quella vecchia ed all'installazione di una nuova. L'evento luttuoso che ha determinato la chiusura del ristorante si pone come diretta conseguenza dell'inadempimento di parte locatrice*"). Varrà tra l'altro evidenziare che, come documentato in primo grado da *CP_2* il procedimento penale inizialmente incardinato a carico della legale rappresentante della stessa società per l'infortunio mortale occorso veniva archiviato in data 11.12.2023, venendo così in quella sede ad essere esclusa l'esistenza di elementi per sostenere il suo coinvolgimento colposo nell'accaduto.

Pertanto, la morosità accumulata dalla *CP_4* per le mensilità antecedenti al sequestro penale (in particolare, una mensilità del 2021, i canoni da aprile a giugno 2022 e il canone di luglio fino al giorno 18) oggettivamente sussiste, giustificando la condanna al pagamento dei relativi importi.

8. La prospettiva muta radicalmente a partire dal 19 luglio 2022, data dell'infortunio sul lavoro, e dal 21 luglio 2022, data della convalida del sequestro penale (disposto lo stesso 19 luglio) del quadro elettrico e dei contatori posti all'interno del locale. Tale evento deve essere qualificato come un *factum principis* che ha determinato una impossibilità sopravvenuta e oggettiva di utilizzare l'immobile per l'uso convenuto, non essendo emersi dagli atti elementi per imputare quanto accaduto a una specifica condotta colposa di una delle parti.

Trova applicazione in questo frangente la disciplina dell'impossibilità della prestazione nei contratti a prestazioni corrispettive. L'art. 1463 c.c. stabilisce che, nei contratti sinallagmatici, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta non può chiedere la controprestazione e deve restituire quella già ricevuta. L'impossibilità, se temporanea, determina la sospensione del contratto (cfr. Cass. 8286/2024) e, se perdura fino a quando il creditore non ha più interesse a conseguirla, estingue l'obbligazione (art. 1256, co. 2, c.c.). Nel caso di specie, il sequestro di impianti essenziali per l'attività di ristorazione (la circostanza non è in discussione tra le parti) ha reso la prestazione del locatore (garantire il pacifico godimento del bene per l'uso pattuito, ex art. 1575 n. 3 c.c.) temporaneamente, ma totalmente, impossibile, ed ha indotto infine il conduttore, trascorsi ulteriori mesi, a comunicare al locatore la volontà di riconsegnare l'immobile, segno evidente della sua definitiva perdita di interesse al conseguimento della prestazione (cfr. la lettera del 26.9.2022: *“permane l'impossibilità di proseguire l'attività di ristorazione e si rende necessario addivenire alla risoluzione di detto contratto...Essendo impossibile svolgere l'attività di ristorazione...per il cui scopo il contratto era stato stipulato, la Controparte_5 riconsegnarvi l'immobile”*).

Giova ricordare che, in tema di risoluzione del contratto, *“l'impossibilità sopravvenuta della prestazione è configurabile qualora siano divenuti impossibili l'adempimento della prestazione da parte del debitore o l'utilizzazione della stessa ad opera della controparte, purché tale impossibilità non sia imputabile al creditore ed il suo interesse a ricevere la prestazione medesima sia venuto meno, dovendosi in tal caso prendere atto che non può più essere conseguita la finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto, con la conseguente estinzione dell'obbligazione”* (Cass. 20811/2014, 8766/2019).

Di conseguenza, l'obbligo della convenuta di corrispondere il canone doveva ritenersi sospeso a partire dal sequestro del luglio 2022 e poi estinto dal settembre 2022, restando irrilevante il fatto che, per non avere la locatrice risposto all'invito alla riconsegna, l'immobile

sia rimasto nella detenzione della conduttrice e sia stato poi riconsegnato solo l'anno seguente in esito alla procedura di sfratto.

Il giudice di primo grado, nel condannare la società intimata al pagamento dei canoni e delle indennità di occupazione fino all'aprile 2023, ha erroneamente omesso di considerare gli effetti liberatori dell'impossibilità sopravvenuta non imputabile e l'offerta di riconsegna del bene locato ignorata dalla locatrice.

Inoltre, nel pronunciare la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della parte conduttrice, il Tribunale ha omesso di rilevare che il contratto, in realtà, alla data di proposizione della domanda di risoluzione della Controparte_2 (novembre 2022) si era già risolto per impossibilità sopravvenuta.

La sentenza va dunque riformata, occorrendo limitare la statuizione a quella di condanna della CP_1, e per essa della sua ex socia accomandataria, al pagamento dei soli canoni dovuti e non pagati per il periodo antecedente al sequestro, ovvero: una mensilità per l'anno 2021, le mensilità di aprile, maggio e giugno 2022 e il canone di luglio 2022 fino al giorno 18. L'importo dovuto ammonta così a complessivi € 8.941,42 (IVA compresa), considerato il valore del canone mensile (€ 1.952,00).

9. È fondato anche il motivo di appello con cui si contesta la condanna al risarcimento del danno da lucro cessante, quantificato dal Tribunale in € 68.320,00.

In primis perché, come appena detto, la causa di risoluzione del contratto (e quindi dell'anticipata conclusione del rapporto) va ravvisata in una impossibilità sopravvenuta della prestazione dal lato del locatore, conseguente al sequestro disposto dalla pubblica autorità, mentre solo successivamente veniva proposta da parte della società locatrice domanda di risoluzione del contratto per morosità.

In secondo luogo perché, come chiarito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, “il diritto del locatore a conseguire, ai sensi dell'art. 1223 c.c., il risarcimento del danno da mancato guadagno a causa della risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore non viene meno, di per sé, in seguito alla restituzione del bene locato prima della naturale scadenza del contratto, ma richiede, normalmente, la dimostrazione, da parte del locatore, di essersi tempestivamente attivato, una volta ottenuta la disponibilità dell'immobile, per una nuova locazione a terzi, fermo l'apprezzamento del giudice delle circostanze del caso concreto anche in base al canone della buona fede e restando in ogni caso esclusa l'applicabilità dell'art. 1591 c.c.” (Cass. Sez. Un. 4892/2025).

Il locatore che agisce per il risarcimento del danno per la risoluzione anticipata del rapporto, dunque, è tenuto a fornire elementi concreti a riprova dell'esistenza del danno, almeno utili a far presumere che egli non sia riuscito, nonostante i tentativi, a reperire altre occasioni per locare il bene.

Nel caso di specie, la Controparte_2 si è limitata a chiedere il risarcimento richiamando principi giurisprudenziali, senza tuttavia allegare alcun fatto specifico circa l'impossibilità di locare nuovamente l'immobile.

Peraltro, come correttamente osservato dall'appellante, causa primaria dell'impossibilità di ulteriore sfruttamento commerciale del locale dovrebbe considerarsi il sequestro penale degli impianti, fattore oggettivo tale da impedire a chiunque di utilizzare o locare il bene per l'attività di ristorazione, almeno fino alla revoca del provvedimento (di cui nulla si sa). Non vi è prova, quindi, che il danno lamentato sia conseguenza diretta dell'inadempimento della conduttrice piuttosto che del *factum principis* (con ciò tornandosi alla prima delle considerazioni sopra svolte).

Per tali ragioni, la condanna al risarcimento del danno da lucro cessante deve essere rigettata.

10 Riguardo, infine, al terzo motivo di appello, relativo alla restituzione del deposito cauzionale, va osservato quanto segue.

La funzione del deposito cauzionale è quella di garantire il locatore per l'adempimento di tutti gli obblighi, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore, e non solo per i danni materiali all'immobile. Come affermato dalla giurisprudenza richiamata sia dall'appellata che dal giudice di primo grado, il locatore può trattenere il deposito a copertura di qualsiasi credito derivante dal rapporto, inclusi i canoni impagati, a condizione che proponga apposita domanda giudiziale per la sua attribuzione (cfr. Cass. 194/2023, secondo cui "*al termine del contratto di locazione, il locatore può sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito cauzionale, a condizione che proponga domanda giudiziale per l'attribuzione dello stesso, in tutto o in parte, a copertura di importi rimasti impagati, ovvero di specifici danni subiti, di qualsiasi natura (e non solo di quelli strettamente afferenti alla "res locata")*"). Ciò è quanto è avvenuto nella fattispecie.

Peraltro, in questo caso è il contratto stesso ad indicare lo scopo del deposito nella garanzia delle obbligazioni assunte (senza distinzioni) e a prevedere la sua restituzione al termine del rapporto "*previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore*

abbia adempiuto agli obblighi tutti derivanti dal contratto di locazione” (art. 6).

Avendo questa Corte accertato un credito della locatrice per canoni impagati pari a € 8.941,42, è legittima l’attribuzione in suo favore, fino a concorrenza, della somma di € 9.600,00 versata a titolo di deposito cauzionale. Il residuo deve essere invece restituito all’appellante. La statuizione del Tribunale sul punto va quindi confermata nel principio ma riformata quanto al capo del dispositivo.

11. L’esito complessivo del giudizio, determinato dal parziale accoglimento dell’appello, integra una situazione di soccombenza reciproca delle parti. Sussistono pertanto giusti motivi per disporre l’integrale compensazione delle spese di lite di entrambi i gradi, ai sensi dell’art. 92 c.p.c..

P.Q.M.

La Corte d’Appello di Firenze, sezione terza civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, anche istruttoria, disattesa, in parziale accoglimento dell’appello proposto ed in riforma della sentenza impugnata, così provvede:

1. accerta il debito di *Controparte_1*, quale ex socia accomandataria della [...] *Controparte_1* nei confronti di *Controparte_2* nella somma di € 8.941,42 per canoni di locazione scaduti e insoluti fino al 18 luglio 2022;

2. dichiara il diritto di *Controparte_2* di trattenere la somma corrisposta alla data di stipula del contratto di locazione a titolo di deposito cauzionale, pari ad € 9.600,00, sino a concorrenza per l’estinzione del suddetto debito;

3. rigetta le ulteriori domande proposte dalle parti;

4. per l’effetto, condanna *Controparte_2* a pagare a *Controparte_1*, quale ex socia accomandataria della *Controparte_1* la somma di € 658,58, oltre interessi legali dalla domanda al saldo, a titolo di residuo deposito cauzionale da restituire;

5. compensa tra le parti le spese del doppio grado di giudizio.

Firenze, camera di consiglio del 21/01/2026

Il Consigliere estensore
Paolo Masetti

Il Presidente
Carlo Breggia

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni.