

1 maggio 2000 0:00

DEPOSITO CAUZIONALE NEL CONTRATTO DI AFFITTO

di Barbara Vallini

Ultimo aggiornamento 3/2/2011 di Rita Sabelli

Per tutelare (almeno in parte) il locatore di un appartamento contro i possibili danni causati dal conduttore al locale (la legge prevede che la restituzione debba avvenire nello stato originario, salvo la naturale usura), nonché per difenderlo da eventuali non-pagamenti degli ultimi mesi di locazione -ed in generale contro ogni possibile inadempimento- da parte del locatario, la legge prevede che si debba versare una somma a titolo di deposito cauzionale, in caso contrario il contratto si ritiene risolto.

La legge stabilisce che questa somma non può superare l'importo di tre mensilità'.

Inoltre anche il conduttore viene tutelato: oltre al limite massimo -la scelta è caduta su una cifra ritenuta equa per il rimborso del danno, ma non eccessiva per l'inquilino- la legge e le sentenze ribadiscono la fruttuosità del deposito cauzionale, produttore di interessi.

Importante è sapere che questi interessi dovrebbero essere accreditati al termine di ogni anno dal locatore all'inquilino, anche in assenza di specifica richiesta. Nel caso in cui ciò non avvenga, gli interessi legali maturati sino al momento del rilascio dell'appartamento, dovranno essere rimborsati insieme al deposito cauzionale. La legge e la giurisprudenza infatti consentono al locatore di corrispondere l'intera somma (cauzione più interessi maturati in TOT anni) alla scadenza contrattuale. Ovviamente sul punto fa fede anche il contratto firmato.
(Fonte: legge 392/78 art.11, Cassazione sentenze 7360/1997 e 25136/2006).

Gli interessi legali sono così applicati:

dal 1/11/1886: 4%
dal 21/4/1942: 5%
dal 16/12/1990: 10%
dal 1/1/1997: 5%
dal 1/1/1999: 2,5%
dal 1/1/2001: 3,5%
dal 1/1/2002: 3%
dal 1/1/2004: 2,5%
dal 1/1/2008: 3%
dal 1/1/2010: 1%
dal 1/1/2011: 1,5%
dal 1/1/2012: 2,5%
dal 1/1/2014: 1%
dal 1/1/2015: 0,5%
dal 1/1/2016: 0,2%
dal 1/1/2017: 0,1%
dal 1/1/2018: 0,3%
dal 1/1/2019: 0,8%

Il motivo per il quale la legge

-e le varie sentenze per ribadirlo- evidenziano l'obbligo del rimborso degli interessi da parte del locatore (ricordiamo che in fondo l'interesse rappresenta l'adeguamento di una somma al suo valore corrente) e' che, in mancanza, la cauzione diventerebbe -tramite i frutti percepibili da parte del proprietario- un immotivato incremento del corrispettivo di locazione, e questo perché i soldi sono solo prestati in garanzia e non sono proprietà del locatore.

Il rimborso del deposito cauzionale

e degli eventuali interessi non ancora versati, potrà avvenire solo a seguito del rilascio dell'appartamento da parte dell'inquilino: dovrà essersi risolto il vincolo contrattuale, ed il conduttore dovrà aver adempiuto ai suoi obblighi. Nel caso il deposito, o gli interessi relativi, non vengano rimborsati dal proprietario, il conduttore ha 10 anni di tempo -prima che intervenga la prescrizione- per inviare il decreto ingiuntivo e pretendere il rimborso. Trattandosi di una garanzia, e' infatti stato ribadito che il diritto del conduttore al rimborso, non ne consenta l'assimilabilità al

canone -ed alla relativa prescrizione di 5 anni.

Se il locatore dovesse trattenere la somma in deposito

a titolo di rimborso danni, senza proporre contestualmente la domanda giudiziale per l'attribuzione, l'inquilino potrebbe sottoporre ad un giudice un decreto ingiuntivo per ottenerne il rimborso. Contro il quale il proprietario potrà fare a sua volta opposizione, dimostrando il danno e, di conseguenza, il diritto ad ottenere il rimborso dello stesso. E' bene ricordare all'affittuario che, in presenza di un danno che il proprietario può dimostrare, pur ottenendo l'ingiunzione per il mancato rimborso, si va incontro solo a spese e guai, perché, alla fine, il giudice non potrà non dare ragione al locatore.

Ove il locatore abbia ottenuto un titolo esecutivo nei confronti dell'affittuario,

ad esempio per il mancato pagamento di alcuni mesi di canone, essendo in presenza di un atto ufficiale, potrà soddisfarsi (del tutto od in parte) sul deposito cauzionale, senza dover rischiare di subire un decreto ingiuntivo contro il quale dover poi fare opposizione.

Il deposito cauzionale può essere versato anche con

una garanzia fidejussoria -bancaria od assicurativa- in alternativa al versamento di liquidi: per l'affittuario significherebbe non privarsi di mezzi finanziari, affidando al locatore i suoi soldi.

E' nulla una clausola contrattuale

che dovesse prevedere il versamento di un secondo deposito cauzionale.

Altro caso anomalo,

che potrebbe determinare un certo dubbio su come comportarsi, e' quando si e' stipulato un comodato d'uso per i mobili, contestualmente all'affitto del locale: il deposito cauzionale -che e' stato versato a tutela del contratto di affitto e non del comodato- non può essere trattenuto nel caso in cui sorgano problemi dal contratto di uso gratuito dei mobili stessi -di per se' autonomo e svincolato dall'affitto.

ATTENZIONE

l'acquirente dell'immobile locato che subentra al precedente proprietario-locatore e' obbligato a corrispondere gli interessi all'inquilino (così come e' autorizzato a riscuotere il mensile), e cio' indipendentemente dalla consegna o meno del relativo importo da parte dell'originario locatore