Locazione e deposito cauzionale, questo sconosciuto

Autore : Studio Legale Magri Matteo

Categoria : In Pratica

Tagged as : deposito cauzionalelocazione

Data : 18 Gennaio 2023

In tema di locazione, uno degli argomenti sui quali si registrano sempre particolari dubbi è quello del deposito cauzionale, della sua funzione e, soprattutto, di come lo stesso debba essere gestito. Ad onor del vero, le perplessità derivano essenzialmente dall'interpretazione della norma che danno i proprietari degli immobili, che spesso ritengono il deposito cauzionale un anticipo sui canoni.
Sull'argomento è intervenuta la Cassazione con una recente ordinanza che, ancora una volta, ha chiarito i termini della questione.
Ma andiamo per gradi.

Il deposito cauzionale
Con l'espressione "deposito cauzionale" si fa riferimento a quella somma (di importo massimo pari a tre mensilità, essendo nulla l'eventuale pattuizione eccedente tale limite) che viene versata dal conduttore al proprietario al momento della conclusione del contratto di locazione. Il riferimento è l'art. 11 della legge sull'equo canone, n. 392/1978.

Il deposito cauzionale ha la funzione specifica di garantire il proprietario dell'immobile locato per l'adempimento di tutti gli obblighi, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore, a cominciare da quello di pagamento dei canoni.
In altre parole, il deposito cauzionale altro non è che una forma di garanzia dell'eventuale obbligazione di risarcimento danni, compresa quella relativa al danno da lucro cessante (ossia per la mancata percezione dei canoni di locazione).

Al momento della conclusione del contratto e, quindi, al rilascio dell'immobile, il deposito cauzionale deve essere restituito al conduttore insieme agli interessi legali nel frattempo maturati (ndr: nel caso di contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore della legge n. 431/1998, le parti possono anche stabilire che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi). Ovviamente se tutto si conclude in maniera positiva.
C'è poi da segnalare la prassi frequente di utilizzare il deposito cauzionale a compensazione delle ultime mensilità del contratto di affitto. Si tratta di un modo di procedere non ammesso esplicitamente dalla disciplina in materia ma comunque possibile sul presupposto che vi sia l'accordo delle parti in tal senso.

Nel diverso caso in cui, invece, il rapporto contrattuale abbia dei problemi (tipicamente, ad es., l'inquilino

non paga gli affitti o arreca danni all'immobile), entra in gioco la "garanzia" del deposito cauzionale: il proprietario trattiene tali somme a totale o parziale rimborso dei canoni non percepiti e/o dei danni arrecati al fabbricato e, dall'altra parte, invece, il conduttore ne richiede la restituzione.
E quindi? parafrasando una celebre citazione si potrebbe dire "han ragione entrambi". Ma come può essere?

L'obbligo di restituzione del deposito cauzionale
In tema di locazione, basta fare una piccola ricerca per trovare siti o esperti in materia che affermano, a chiare lettere, che "il proprietario, a tutela dei propri diritti, può legittimamente trattenere il deposito cauzionale".
Tutto corretto, se non fosse che tale affermazione andrebbe completata con "attraverso apposita domanda giudiziale".
Dunque, non vi è alcun automatismo nella mancata restituzione del deposito, ossia all'inadempimento del conduttore il locatore non può rispondere trattenendosi le somme a suo tempo versate.
È quanto afferma la recente ordinanza della Cassazione, n. 194 del 5 gennaio 2023, secondo cui il locatore può sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito cauzionale, attraverso apposita domanda giudiziale per l'attribuzione dello stesso, in tutto o in parte, a copertura di specifici danni subiti, di qualsiasi natura, e non solo di quelli subiti dalla "res locata", ovvero di importi rimasti impagati.

Detto altrimenti, il proprietario dell'immobile potrà trattenere e non restituire al conduttore il deposito cauzionale, solo nel caso in cui riesca a dimostrare in giudizio di aver subito un qualunque tipo di danno (in esso incluso la mancata percezione dei canoni di affitto), non essendo invece possibile "farsi giustizia da sé".