Avvocato A&T. Contratto di locazione: Ecco i Diritti e Risposte

Data: 1 giugno 2017 | Autore: Avvocato A&T



Accade sovente che nel contratto di locazione il locatore chieda al conduttore il versamento della cosiddetta caparra o deposito cauzionale. Essa altro non è che una garanzia che, a differenza delle altre, quanto ai contratti di locazione, trova una compiuta disciplina nella L. 392/1978.[MORE]

Cosa è la caparra? La caparra si risolve in una somma di denaro, ulteriore rispetto al canone mensile, che il conduttore versa al locatore nel momento della stipula del contratto di locazione, quale strumento volto a garantirlo dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte dallo stesso conduttore.
A quanto deve ammontare la caparra? Può essere al massimo pari a tre mensilità di affitto (spese escluse): esemplificando, a fronte di un canone mensile pari a 300 €, il deposito cauzionale non potrà superare la somma di 900 €, da corrispondere una tantum dall'affittuario al locatore all'atto di stipula del contratto.

• Quali sono le modalità per versare la caparra? La caparra potrà essere versata in contanti, tramite una garanzia fidejussoria – bancaria o assicurativa o, ancora, con libretto di risparmio bancario/ postale al portatore se di importo inferiore a 1.000 €

Non è infrequente che nel contratto di locazione, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte, il conduttore versi al locatore un deposito cauzionale. Nonostante il codice civile predisponga più di un mezzo per garantire il locatore circa l'esatto pagamento del canone, il deposito cauzionale rimane lo strumento al quale i contraenti più spesso tendono a ricorrere nella pratica. Tale garanzia, prevista, a differenza delle altre, esclusivamente per i contratti di locazione, trova la sua positiva regolamentazione nel disposto dell'art. 11 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Nella sua configurazione tradizionale, il deposito cauzionale si risolve in una somma di danaro, diversa ed ulteriore rispetto a quella costituente il canone locatizio, versata dal conduttore al locatore

all'atto della stipulazione del contratto di locazione, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni poste a carico del conduttore (quali, il pagamento dei canoni e degli oneri accessori, la riconsegna dell'immobile senza danni, etc.). L' art. 11 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sulla falsariga di quanto previsto dalla norma abrogata, contiene una scarna disciplina dell'istituto, limitandosi a prescrivere che: (i) il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone; (ii) la somma versata produce interessi legali i quali devono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

Una volta cessata la locazione, il deposito cauzionale versato viene restituito al locatore. La norma in esame continua ad essere applicata anche in seguito all'entrata in vigore della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo). La disposizione di cui all'art. 11 della legge n. 392/1978, infatti, non figura ricompresa nel nutrito gruppo di disposizioni per le quali l' art. 14, comma 4, della citata legge n. 431/1998 ha disposto l'espressa abrogazione. Tuttavia, mentre per le locazioni ad uso abitativo si ritiene che la disciplina del deposito cauzionale sia liberamente derogabile da parte dei contraenti, per quelle ad uso non abitativo la disciplina riveste ancora carattere cogente.

Una volta cessato il rapporto locatizio, ove il conduttore abbia esattamente adempiuto a tutte le obbligazioni assunte, il locatore è tenuto a restituire la somma versata a titolo di deposito cauzionale, maggiorata degli interessi maturati e non corrisposti alle scadenze annuali. Il deposito cauzionale, esaurita la sua funzione di garanzia in conseguenza dell'adempimento da parte del conduttore di tutte le obbligazioni poste a suo carico, deve essere restituito immediatamente dal locatore. Quest'ultimo, infatti, non può tardare la restituzione delle somme dovute a titolo di deposito cauzionale neppure quando ritenga di avere un fondato motivo per trattenerle: in tali ipotesi, può solo agire in via giudiziale chiedendone l'attribuzione legittima. Nel caso in cui il locatore non restituisca tempestivamente le somma dovute, e non sia pendente una lite, il conduttore potrà esigerne l'immediata restituzione avvalendosi del procedimento monitorio.

Tempo di stipula di nuovi contratti d’affitto: fra le varie sezioni del contratto, una delle più discusse è la cauzione o deposito cauzionale.
Con il termine deposito cauzionale si definisce il deposito in denaro che viene richiesto dal locatore in sede di stipula del contratto d’affitto ed ha la finalità di tutelarlo dai possibili danni causati dall’affittuario alla stanza o all’appartamento affittato, metterlo al riparo da eventuali mancati pagamenti degli ultimi mesi di locazione e, più in generale, da ogni possibile inadempimento da parte del locatario. E’ ovviamente fondamentale che l’importo versato venga specificato all’interno del contratto di locazione stipulato fra le due parti (leggi qua perchè è importante stipulare un contratto d’affitto

A quanto ammonta il deposito cauzionale
Nell’articolo 11 del codice civile, legge 392/78, si stabilisce che il deposito cauzionale può essere al massimo pari a tre mensilità di affitto (spese escluse): a fronte di un affitto mensile di 300 €, il deposito cauzionale potrà dunque essere non più di 900 €, da corrispondere una tantum dall’affittuario al locatore all’atto di stipula del contratto. Fortunatamente per gli affittuari, la prassi vede generalmente una richiesta pari a sole due mensilità, ma niente vieterebbe al locatore di richiederne tre (o una).
Come versare il deposito cauzionale

l deposito cauzionale può essere versato con:

• versamento in contanti

• una garanzia fidejussoria – bancaria o assicurativa

• libretto di risparmio bancario/postale al portatore se di importo inferiore a 1.000 €

La restituzione del deposito

Un errore comune da parte degli affittuari è quello di considerare il deposito cauzionale come anticipo sulle mensilità di affitto, pretendendo poi di non pagare gli ultimi mesi di affitto. In realtà, come detto, si tratta appunto di una cauzione contro eventuali danni che potranno essere pienamente valutati solo dopo la cessazione del contratto e lo sgombero dei locali, salvo differenti accordi con il locatore.

All'inizio del rapporto di locazione, al momento della consegna dell'immobile, deve essere redatto un "verbale di consegna" dove sono descritte le condizioni dell'immobile che viene affittato (è parte integrante del contratto e viene firmato da locatore e conduttore); al termine della locazione, è prassi effettuare un sopralluogo e redigere un "verbale di riconsegna" all'interno del quale devono essere evidenziati, e se possibile comprovati, eventuali danni ai locali e si quantifica la cauzione che si intende trattenere. La restituzione della cauzione può avvenire entro un massimo di 10 anni di tempo (a seguito dei 10 anni avverrà la prescrizione e l'ex affittuario non potrà pretenderne il rimborso).

Sempre all'interno della già citata legge 392/78 si definisce la cauzione come deposito produttivo secondo gli interessi legali, che devono essere corrisposti alla fine di ogni anno di locazione. Qualora gli interessi non vengano corrisposti annualmente, il conduttore ha facoltà di richiederne la restituzione integrale all'atto della restituzione del deposito.

E la caparra?

Non c'entra niente Spesso erroneamente confusa con il deposito cauzionale, la caparra è invece una somma in denaro che può essere temporaneamente versata all'agenzia immobiliare o al locatore da parte del futuro conduttore come manifestazione d'interesse ed impegno (concreto) al futuro affitto. Trovato l'accordo e stipulato il contratto, la caparra deve essere restituita al conduttore, o trasformata in parte del deposito cauzionale o dell'affitto per la prima mensilità.

La altre spese

A contratto stipulato, le spese non mancano: leggi l'articolo sulle spese accessorie: cosa paga il proprietario, cosa l'inquilino.

Seguici anche su Facebook Avvocato A&T

Avv. Antonio Afeltra & Avv. Daniela Tassone

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/avvocato-aet-contratto-di-locazione-ecco-i-diritti-e-risposte/94449