

A cosa serve la cauzione ?

13/09/2021



In molti la chiamano caparra. Il termine corretto è invece cauzione o, meglio ancora, «deposito cauzionale».

La cauzione è, sostanzialmente, uno strumento di tutela preventiva che la legge riconosce al locatore per difendersi dalle inadempienze dell'inquilino.

Il deposito cauzionale non può essere superiore a **tre mensilità** del canone. Qualsiasi accordo contrario, anche se firmato dalle parti, è nullo e quindi non ha valore. Il conduttore che abbia accettato di pagare una cauzione più alta può poi rifiutarsi di versarla o, se lo ha già fatto, può esigerne la restituzione. Tale regola vale tanto per le locazioni a uso abitativo quanto per le locazioni a uso commerciale.

La cauzione produce, ogni anno, gli **interessi al saggio legale**. Anche in questo caso, ogni patto contrario, inserito in una clausola del contratto di locazione, non ha valore e non produce effetti. Gli interessi devono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno anche se questi non ne fa richiesta. Il conduttore però può chiedere che gli interessi gli vengano pagati, in un'unica soluzione, alla fine della locazione stessa.

La cauzione consiste in una somma di danaro, diversa ed ulteriore rispetto al canone di locazione, versata dal conduttore al locatore al momento della stipulazione del contratto di locazione, a **garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni** poste a carico del conduttore quali, ad esempio, il pagamento dei canoni e delle spese condominiali, la riconsegna dell'immobile senza danni e così via.

Il principale scopo della cauzione è quello di evitare che il locatore possa subire danni economici dalla morosità dell'inquilino. In tal modo, se questi non dovesse più pagare, il locatore troverebbe nella cauzione un mezzo per ridurre le perdite in attesa di ottenere lo sfratto esecutivo.

Le spese condominiali che gravano sull'inquilino vengono chiamate «oneri accessori». Gli oneri accessori possono giustificare lo sfratto solo se il ritardo è superiore a 60 giorni dalla richiesta di pagamento del locatore e sempre che l'importo sia superiore ad almeno 2 mensilità di canone di locazione.

L'ultima e importante funzione della cauzione è la tutela del locatore nei confronti di eventuali danni procurati all'appartamento dall'inquilino. Qui la questione è più complessa rispetto alle ipotesi di morosità,

dove l'importo del credito vantato dal padrone di casa è certo e liquido. Difatti, se c'è da avviare dei lavori di rifacimento dei locali per via dell'incuria del conduttore, è necessario prima che tali spese vengano quantificate in modo certo. In mancanza di accordo tra le parti, solo un giudice può accertare l'ammontare di tali importi e non certo il locatore in via unilaterale (diversamente, questi potrebbe abusare di tale potere, chiedendo somme superiori al dovuto).