

Cauzione trasformata in affitto: si può ?

12/06/2019



Non è raro ipotizzare da parte dell'inquilino al termine di un contratto di locazione – per spirare del termine naturale oppure per disdetta da parte del conduttore o del locatore – l'utilizzo del **deposito cauzionale** - quale somma dalla quale scontare le ultime mensilità di canone.

È ammissibile una decisione simile? Se sì, a quali condizioni?

Partiamo dalla nozione di deposito cauzionale.

L'art. 11 della legge n. 392/78 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) specifica che *“il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno”*.

A cosa serva tale deposito lo ha spiegato la giurisprudenza, la quale, ormai da anni, afferma che *“la funzione deposito cauzionale previsto dall'art. 11 della legge 27 luglio 1978 n. 392, è di garantire il locatore per l'adempimento di tutti gli obblighi, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore, e quindi non soltanto*

di quello del pagamento del canone ma anche quello di risarcimento dei danni per l'omesso ripristino dei locali.

L'obbligazione del locatore di restituirlo sorge al termine della locazione, non appena sia avvenuto il rilascio dell'immobile locato, di talchè, ove l'accipiens invece lo trattienga, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, dello stesso a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati, il conduttore può esigerne la restituzione (Cass., 21.4.2010 n. 9442; Cass., 15.10.2002 n. 14655; Cass., 9.11.1989 n. 4725) (così, Trib. Salerno 11 febbraio 2015 n. 620).

Ogni anno, quindi, il proprietario detentore della somma versatagli dal conduttore a titolo di deposito cauzionale deve rendergli gli interessi legali ed **alla fine della locazione deve restituirla.**

Nel caso in cui questa risulti utile per la funzione che svolge, **egli non potrà appropriarsene interamente o in parte di propria iniziativa**, ma dovrà chiederne l'assegnazione ad un giudice qualora sorgano contrasti con il conduttore (l'assenso di quest'ultimo rende inutile l'azione giudiziale, cfr. in tal senso Cass. 15 ottobre 2002, n. 14655, e 21 aprile 2010, n. 9442).

Già da queste prime osservazioni se ne può dedurre che, stante la ragione del versamento di questa somma di denaro, difficilmente il proprietario assentirà alla sua trasformazione in somma trattenuta a titolo di canone di locazione.

È questa, quindi, la prima considerazione che dobbiamo fissare bene in mente: **il conduttore non ha diritto di trasformare autonomamente il deposito cauzionale**, o parte di esso, in canone di locazione.

Se poi, come sovente accade, è lo stesso contratto a stabilire la non trasformabilità, è evidente che la certezza legislativa fondata sui ragionamenti fin qui esposti divenga legge tra le parti.

Unica eccezione: come per l'attribuzione al proprietario del deposito cauzionale senza passaggio giudiziale, anche in questo caso la somma di denaro a tale titolo detenuta dal locatore può essere trasformata in tutto o in parte in canone locatizio con **l'accordo tra le parti.**