

## DEPOSITO CAUZIONALE

La previsione di una **cauzione** (detta anche **deposito cauzionale**) è frequente in qualsiasi contratto di locazione di immobili sia ad uso abitativo che commerciale.

La cauzione serve a tutelare il locatore da qualsiasi inadempimento contrattuale del conduttore, e in particolare:

- a) il regolare pagamento dei canoni;
- b) il ripristino dei danni che il conduttore abbia eventualmente arrecato all'immobile locato.

Nel caso in cui il conduttore non adempia alle proprie obbligazioni, il locatore può trattenere, in tutto o in parte, la cauzione al termine del contratto.

L'importo del deposito cauzionale non può superare **tre mensilità** del canone pattuito: una cauzione di entità superiore è nulla, mentre è possibile la pattuizione di una cauzione di misura inferiore. Se il contratto non prevede alcuna cauzione, si deve intendere che i contraenti vi hanno rinunciato.

La garanzia dell'adempimento del contratto può essere ottenuta dal locatore anche in forma diversa dal deposito cauzionale, ad esempio con fidejussione bancaria, o polizze assicurative, o garanzia di terzi da sottoscrivere e inserire nel medesimo contratto di locazione.

All'atto del rilascio dell'immobile locato, al termine del contratto, il locatore deve restituire la cauzione ricevuta, sempre che non si debbano effettuare "trattenute" a titolo di inadempimenti subiti dal locatore o di danni. La cauzione va restituita aumentata degli interessi legali maturati di anno in anno, a meno che il locatore abbia annualmente rimborsato il conduttore degli interessi che il deposito cauzionale ha fruttato nell'anno appena decorso.

Il diritto alla restituzione della cauzione è sottoposto all'ordinaria prescrizione decennale.

Quando si vende un immobile concesso in locazione, è buona regola per il compratore informarsi circa il diritto del conduttore ad avere il rimborso della cauzione. Infatti, nel caso sia stato versato un deposito a mani del locatore, questi deve riversarlo al nuovo proprietario aumentato degli interessi fino a quel momento dovuti al conduttore, in modo che questi non si trovi nella condizione di dover nuovamente versare la cauzione senza averne ricevuto provvista.

Comunque, il locatore (venditore) resta solidalmente obbligato con il nuovo proprietario (acquirente) verso il conduttore per la restituzione del deposito cauzionale che il conduttore versò al precedente proprietario.

Infine, è bene rilevare che l'agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 151/E del 22 maggio 2002, innova quanto affermato dalle precedenti interpretazioni (circolare 14 ottobre 1983, n. 88; risoluzioni 250795 del 23 marzo 1983 e n. 240104 del 25 luglio 1983), nel senso che prevede l'applicazione dell'imposta di registro dello 0,50% sull'ammontare del deposito cauzionale solo nel caso di garanzie prestate da terzi a favore di una delle parti (conduttore), con esclusione invece di quelle prestate direttamente dal conduttore.