

Affitto: l'inquilino ha sempre diritto agli interessi sulla cauzione

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Quando un inquilino stipula un contratto di locazione con il padrone di casa, solitamente è costretto ad accettare anche la clausola secondo cui deve versare, al momento della firma, una certa somma a titolo di deposito cauzionale (la cosiddetta "caparra"). Non tutti sanno, però, che **il padrone di casa è sempre tenuto a restituire, alla fine di ogni anno o in un'unica soluzione, la caparra con gli interessi all'inquilino.**

Cauzione dell'affitto: cosa dice la legge

La legge è molto chiara sia riguardo il pagamento e la restituzione della cauzione sia per quanto concerne gli altri aspetti del contratto di affitto. È vero, come comunemente si ritiene, che il deposito cauzionale serve a garantire il locatore (il padrone di casa che affitta l'immobile) da possibili inadempimenti del conduttore (l'inquilino che si trasferisce nell'appartamento) o da danni ai mobili da lui causati. È vero anche, tuttavia, come specificato all'art. 11 della Legge n. 392/78, che **il deposito cauzionale "è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno"**. In caso di mancato versamento degli interessi annuali, il locatore sarà tenuto al pagamento alla fine del contratto di locazione. **L'importo della cauzione, inoltre, non può essere superiore a tre mensilità del canone d'affitto.**

L'unico caso in cui il padrone di casa può trattenere la caparra è quello in cui l'inquilino abbia, per l'appunto, causato danni all'immobile. Anche in questa circostanza, tuttavia, tale danno (e quindi il diritto a trattenere la caparra) deve essere certificato da un apposito funzionario.

Ma non è finita qui. **Gli interessi sulla cauzione sono sempre dovuti, anche nei casi in cui il contratto affermi esplicitamente il contrario.** Il conduttore potrà sempre richiedere la restituzione della cauzione, maggiorata degli interessi, fino a cinque anni dopo il termine del contratto d'affitto. Solo nel caso in cui l'inquilino rinunci a tale richiesta per cinque anni, dunque, il locatore non sarà più obbligato a versare tale somma.

Il recente caso dibattuto in Cassazione

A confermare quanto già dichiarato dalla legge è intervenuta recentemente la quinta sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 16969 dell'11 agosto 2016. La sentenza si è espressa a favore dell'Agenzia delle Entrate, che aveva fatto ricorso nei confronti di un'azienda per una serie di ragioni riguardanti alcune imposte non pagate. Ebbene, in uno dei motivi del ricorso l'Agenzia accusava l'azienda di non aver pagato le tasse relative agli interessi percepiti sulla cauzione che essa aveva versato in un contratto d'affitto con un locatario. Il motivo, ha sentenziato la Suprema Corte, è fondato: "l'obbligo del locatore di un immobile urbano di corrispondere al conduttore gli interessi legali" sul deposito cauzionale da questi versato "ha natura imperativa", in quanto "persegue finalità di ordine generale, tutelando il contraente più debole". **Tali interessi "devono essere corrisposti al conduttore anche in difetto di una sua espressa richiesta"**, e sono dunque tassabili anche quando, come in questo caso, non sono stati effettivamente percepiti.

<https://www.diritto.it/affitto-l-inquilino-ha-sempre-diritto-agli-interessi-sulla-cauzione/>