

Affitto: in caso di danni, la caparra va restituita?

Autore: Redazione

Il deposito cauzionale, o "caparra", che viene versato al padrone di casa quando si prende in affitto un immobile **deve essere restituita anche in caso di danni all'appartamento**. La somma da restituire al locatore per il rimborso, semmai, va stabilita dal giudice; lo ricordano, tra le altre, le recenti sentenze n. 10196/2016 del Tribunale di Roma e 7/2016 del Tribunale di Larino. Vediamo in quali casi il padrone di casa può richiedere la restituzione del deposito.

A quanto può ammontare il deposito cauzionale?

Innanzitutto, è bene ricordare che il deposito cauzionale che può essere richiesto dal locatore a garanzia del rispetto delle condizioni previste dal contratto **"non può essere superiore a tre mensilità"** del canone di affitto ed "è produttivo di interessi legali".

Queste norme sono disciplinate dall'art. 11 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, o Disciplina delle locazioni degli immobili urbani. Si tratta, a tutt'oggi, dell'unica legge in materia di caparre versate per l'affitto.

Cosa succede in caso di danni all'immobile?

Succede a volte che l'inquilino (o "conduttore") provochi inavvertitamente o per mancanza di attenzione dei danni all'appartamento o ai mobili al suo interno. Cosa succede in questo caso? Il padrone di casa può trattenere i soldi della caparra per rimborso del danno subito?

Niente affatto. La compensazione del danno non è automatica, e in ogni caso **non può essere decisa unilateralmente dal locatore** che trattenga arbitrariamente una parte della cauzione o, peggio, l'intero importo. Se non si è in grado di arrivare a una soluzione di compromesso con il conduttore, la questione va risolta per via giudiziaria e, nel frattempo, **la somma va restituita all'inquilino**.

Si legge infatti nella citata sentenza del Tribunale di Larino: "una volta terminato il rapporto locatizio e riconsegnato l'immobile, il deposito cauzionale **non assolve più la funzione di garanzia** prevista dalla legge", quindi il locatore "è gravato dall'obbligo restitutorio della cauzione a suo tempo incassata". Il rifiuto di restituire la caparra, in altre parole, "non può essere giustificato da mere allegazioni del locatore".

Se non si paga l'affitto la caparra può essere trattenuta

Diversa la circostanza in cui l'inquilino non abbia versato la somma mensile stabilita nel contratto di affitto. In questo caso la funzione di garanzia del deposito cauzionale non viene a cadere, e il padrone di casa **può trattenere la somma** senza dover ricorrere al tribunale.

L'inquilino ha sempre diritto agli interessi sulla caparra

Un aspetto meno noto del deposito cauzionale, menzionato all'art. 11 della citata Legge 392/1978, è che esso **è produttivo di interessi**, che "devono 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. Come ricordato in un recente articolo, la Corte di Cassazione si è espressa in tal senso nella sentenza 19969/2016.

Volume dedicato

<https://www.diritto.it/affitto-in-caso-di-danni-la-caparra-va-restituita/>