



7

IL CANONE DI LOCAZIONE

La determinazione del canone di locazione e la disciplina delle modalità di pagamento dello stesso sono rimesse all'autonomia delle parti. Il locatore ed il conduttore devono conoscere con precisione i loro rispettivi diritti ed obblighi e quali, soprattutto, siano i limiti e i vincoli che la legge pone in relazione ad eventuali aggiornamenti ed aumenti del canone di locazione nel corso del rapporto.

1. L'obbligazione di pagamento del corrispettivo

L'**obbligo di versamento del canone** costituisce il primo e più rilevante obbligo del conduttore (art. 1587, n. 2 c.c.). Il corrispettivo del contratto di locazione consiste, usualmente, nella corresponsione di una somma di denaro, da ripartirsi e versarsi a scadenze periodiche. È legittima, quale espressione di autonomia contrattuale, la clausola con la quale venga pattuito un canone costituito, per una parte, da una somma di denaro e, per l'altra, dall'esborso di somme determinate per la ristrutturazione ed il restauro dell'immobile locato.

In materia di «locazioni ad uso diverso», la legge 392/1978, abbandonando il vecchio regime vincolistico, ha sancito il **principio della libera determinazione del canone**: spetta, dunque, alle parti stabilirne l'ammontare.

F.A.Q.

La clausola contrattuale che imponga al conduttore di versare il canone di locazione anche per il periodo anteriore alla consegna dell'immobile oggetto di locazione è valida?

No. È nulla, infatti, ai sensi dell'art. 79 legge 392/1978, la pattuizione che preveda la decorrenza dell'obbligo di pagamento del canone da una data antecedente alla consegna e, quindi, all'effettivo inizio del godimento del bene locato (Cass. 20 dicembre 2004, n. 23638).

2. La determinazione del canone

Il **principio della libera determinazione del canone** deve essere coordinato con quanto previsto dall'art. 32 legge 392/1978, il quale stabilisce che le parti possono convenire che il canone di locazione sia **aggiornato annualmente**, su richiesta del locatore, esclusivamente per eventuali variazioni del potere di acquisto della moneta e che le



variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Conseguentemente, ogni pattuizione avente ad oggetto non già l'aggiornamento del corrispettivo ai sensi dell'art. 32 legge 392/1978, **ma veri e propri aumenti del canone, deve ritenersi nulla ex art. 79, comma primo, legge 392/1978**, in quanto diretta ad attribuire al locatore un canone più elevato rispetto a quello previsto dalla norma, senza che il conduttore possa, neanche nel corso del rapporto, e non soltanto in sede di conclusione del contratto, rinunciare al proprio diritto di non corrispondere aumenti non dovuti.

Quindi, il diritto del conduttore a non erogare somme eccedenti il canone legalmente dovuto (corrispondente a quello pattuito, maggiorato degli aumenti ISTAT, se previsti) sorge nel momento della conclusione del contratto, persiste durante l'intero corso del rapporto e può essere fatto valere, in virtù di espressa disposizione di legge, dopo la riconsegna dell'immobile, entro il termine di decadenza di sei mesi (Cass. 7 febbraio 2008, n. 2932).

Sono state, tuttavia, ritenute legittime le clausole contrattuali:

- che prevedano la **determinazione del canone in misura differenziata e crescente** per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, ovvero prevedano variazioni in aumento in relazione ad eventi oggettivi predeterminati nel contratto, ma indipendenti dalle variazioni annue del potere di acquisto della moneta (ad esempio, variazione del valore locativo dell'immobile in dipendenza dello sviluppo urbano, della dotazione di maggiori servizi nella zona ed in generale dei fattori ambientali in grado di incidere sullo sviluppo commerciale della zona) (Cass. 23 febbraio 2007, n. 4210);
- che prevedano **una riduzione del canone annuo pattuito** per agevolare il conduttore nel primo periodo nella sua attività economica.



È valida la convenzione negoziale diretta ad attribuire al conduttore uscente una somma a titolo di «buona uscita», intervenuta tra quest'ultimo ed il conduttore subentrante nello stesso immobile, di proprietà di un terzo locatore estraneo alla pattuizione. Questo accordo non integra gli estremi della violazione dell'art. 79 legge 392/1978, non essendo diretta a limitare la durata dei successivi contratti di locazione aventi ad oggetto il medesimo immobile ovvero ad attribuire al locatore un canone maggiore od altro vantaggio non dovutogli, essendo unico beneficiario della buona uscita il conduttore uscente (Cass. 18 febbraio 2005, n. 3372).

Tali clausole non hanno lo scopo di eludere surrettiziamente i limiti stabiliti dall'art. 32 legge 392/1978, ma quello di stabilire una regolamentazione del rapporto più aderente alla disponibilità delle parti ed alla realtà del mercato.

È stata, invece, ritenuta nulla, ai sensi dell'art. 79 legge 392/1978, **la clausola che preveda la corresponsione anticipata del canone per rate semestrali**, atteso che la sanzione di nullità colpisce ogni pattuizione attributiva al locatore di vantaggi superiori a quelli previsti dalla legge 392/1978: ad essa si sottraggono — secondo la previsione di cui all'art. 2 *ter* legge 351/1974 — solo le clausole di pagamento anticipato del canone in misura non eccedente le tre mensilità (Tribunale Varese, 28 ottobre 2005).

Del pari, non è consentito al locatore pretendere il versamento di ulteriori somme, che non avendo giustificazione nel sinallagma contrattuale (**pagamenti a fondo perduto: «buonuscita» e/o «buonentrata»**), incorrono nella sanzione di nullità prevista dall'art. 79 appena citato.

3. L'aggiornamento ISTAT



È nulla la clausola con la quale le parti convengano l'aggiornamento automatico del canone su base annuale senza necessità di richiesta espressa del locatore, da effettuarsi successivamente all'avvenuta variazione degli indici di riferimento (Cass. 7 febbraio 2006, n. 2527). Del pari nulla è la clausola contrattuale che faccia conseguire al locatore con un'unica richiesta, preventiva o da effettuarsi alla cessazione del rapporto, il diritto a conseguire tutti gli aggiornamenti ISTAT del canone maturati nel corso della locazione, esonerandolo così dall'onere di effettuare la richiesta dell'aggiornamento anno per anno, con riferimento al solo anno precedente (Cass. 7 febbraio 2005, n. 2417).

Come già accennato, ai sensi dell'art. 32 legge 392/1978, le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, per ammontare non superiore al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

L'aggiornamento del canone di locazione per le variazioni del costo della vita può essere domandato dal locatore soltanto se convenuto dalle parti nel contratto: la clausola di aggiornamento non deve, peraltro, essere necessariamente coeva alla stipulazione dell'originario contratto di locazione, ma può anche essere contenuta in un patto posteriore alla formazione del contratto medesimo.

La clausola che stabilisce aumenti di canone, nel corso del rapporto, in misura diversa da quella legale (e cioè superiore



al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT) è **nulla**, ai sensi dell'art. 79 legge 392/1978, per contrasto con l'art. 32, comma secondo, della legge stessa, con la conseguenza che, per effetto dell'art. 1339 c.c., l'aggiornamento del canone deve avvenire nei limiti stabiliti dal citato art. 32, secondo comma, legge 392/1978.

Sono, invece, ovviamente valide quelle pattuizioni favorevoli per il conduttore, in quanto prevedano l'aggiornamento del canone con una cadenza più ampia del termine annuale ovvero in una percentuale inferiore a quella di legge.

La richiesta di aggiornamento del canone annuale in base alle variazioni dell'indice elaborato dall'ISTAT **può essere formulata**, in mancanza della previsione di una forma determinata, **con qualsiasi formalità, anche verbalmente nonché implicitamente o per facta concludentia**.

IN PRATICA

L'aggiornamento annuale del canone di locazione, dovuto solo se pattuito e dal mese successivo alla richiesta del locatore, comunque formulata, va calcolato secondo **il criterio della cd. variazione assoluta**, cioè prendendo come base sempre il canone iniziale e tenendo conto dell'intera variazione dell'indice ISTAT (ridotta al 75%) verificatasi per l'intero periodo intercorrente tra il mese ed anno di stipula del contratto di locazione ed il mese ed anno di applicazione dell'aggiornamento.

È ininfluenza, ai fini di tale calcolo, che per qualche annualità intermedia non sia stato richiesto in precedenza l'aggiornamento; tale omissione impedisce, infatti, solo l'accoglimento della domanda relativa alla corresponsione degli aggiornamenti pregressi (cd. «arretrati») (Cass. 5 agosto 2004, n. 15034).

Alcuni tribunali hanno, però, mostrato di non condividere tale insegnamento, ritenendo, invece, legittimo il calcolo effettuato secondo **il criterio della variazione cd. relativa (più favorevole per il conduttore)**, cioè prendendo in considerazione la variazione dell'indice ISTAT verificatasi nel mese di richiesta dell'aggiornamento rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente ed applicando l'aumento sul canone già aumentato dell'anno precedente.



Modello di richiesta di aggiornamento del canone di locazione

Luogo e data....

Egregio Signore

.....

Via....., n....

CAP.....

Raccomandata A/R

Locazione immobile in: richiesta di aggiornamento ISTAT del canone di locazione

Con riferimento al contratto di locazione stipulato in data e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di... in data al n.... La informo che, per effetto dell'intervenuta comunicazione da parte dell'ISTAT delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati di cui all'art. 32 legge 392/1978, il canone di locazione aumenterà a far tempo dal.... nella misura qui di seguito indicata:

— Canone di locazione stabilito inizialmente in contratto pari ad Euro più aumento calcolato in base al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dal..... (1) al..... (2) = canone aggiornato pari ad euro

[oppure

— *Canone di locazione precedente pari ad Euro più aumento calcolato in base al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dal..... al..... = canone aggiornato pari ad euro*] (3).

(1) Data di stipula del contratto.

(2) Data di applicazione dell'aggiornamento.

(3) In caso di aggiornamento del canone secondo il criterio della variazione cd. relativa.

4. Modalità, tempo e luogo di pagamento del canone

L'obbligazione di pagamento del canone, in quanto adempimento avente ad oggetto una somma di denaro, deve essere eseguita dal conduttore con moneta avente corso legale nello Stato, salva diversa previsione del contratto.

È possibile che in contratto sia previsto che il pagamento avvenga con **mezzi diversi** dal danaro, come nel caso di pagamento mediante assegno bancario inviato per posta; in questa ipotesi è necessario che l'assegno pervenga al domicilio del credi-



tore (art. 1182, comma terzo, c.c.) entro il termine stabilito per la corresponsione del canone, rimanendo a carico del conduttore i rischi del ritardo o del disguido derivanti dall'utilizzazione del servizio postale.



Costituisce grave inadempimento del conduttore — per inosservanza del fondamentale obbligo previsto dall'art. 1587, n. 2 c.c. — la persistente corresponsione del canone locatizio per mezzo di vaglia postali, nonostante il ripetuto invito del locatore al rispetto dell'obbligo contrattuale di pagamento, in denaro contante, nel suo domicilio (Cass. 31 maggio 2005, n. 11603).

Laddove sia previsto in contratto che il pagamento debba avvenire in contanti, l'invio di un titolo improprio, quale un vaglia postale, ovvero il pagamento a mezzo assegno circolare o assegno bancario, ovvero il deposito della somma dovuta in un libretto postale o bancario intestato al locatore, al quale venga offerta la consegna del libretto stesso ovvero sia data comunicazione del versamento, non producono efficacia liberatoria, qualora non vengano accettati dal locatore-creditore.

L'efficacia liberatoria di questi mezzi di pagamento può ravvisarsi qualora la **pregressa e prolungata accettazione** dei canoni nella forma suddetta manifesti tacitamente il consenso del creditore, ai sensi dell'art. 1197 c.c., alla prestazione diversa da quella dovuta; tale comportamento del creditore può essere idoneo anche ad escludere lo stato soggettivo di colpa del debitore e, quindi, la mora idonea a permettere la risoluzione del contratto (Cass. 14 marzo 2006, n. 5447).

Il pagamento del canone, salvo che sia diversamente pattuito, deve avvenire al domicilio che il creditore ha alla scadenza.

5. La quietanza

Il conduttore che effettui il pagamento del canone e degli oneri accessori, ha diritto ad ottenere da parte del locatore il rilascio della relativa **quietanza**, contestualmente o successivamente al versamento (art. 1199 c.c.).

La quietanza costituisce prova del pagamento e **richiede la forma scritta**, mentre, invece, non è necessaria la sottoscrizione del locatore, potendo essa essere sostituita da altri elementi univoci (intestazione della società, timbro della stessa ecc.), idonei a far ritenere che la suddetta dichiarazione provenga dal locatore, ovvero, comunque, dal soggetto legittimato a ricevere il pagamento.

Modello di quietanza

Ricevo dal Sig., a titolo di corrispettivo della locazione dell'immobile ubicato in alla via n. relativamente al periodo dal al, l'importo complessivo di euro, di cui euro, quale rata del canone di locazione, ed euro per acconto oneri accessori.

Luogo e data....

Il locatore.....

Il conduttore.....

6. Il ritardato o il mancato pagamento del canone

In ipotesi di **ritardo nel pagamento** dei canoni, non è necessaria — ai fini della decorrenza degli interessi — **la costituzione in mora, quando il termine per pagare è scaduto e la prestazione deve essere effettuata nel domicilio del creditore** (Cass. 13 marzo 2007, n. 5836).

L'omesso pagamento da parte del conduttore del canone di locazione alle scadenze pattuite costituisce, senza dubbio, violazione di una delle più rilevanti obbligazioni scaturenti dal contratto.

Al riguardo, è da precisare che l'art. 5 legge 392/1978, sulla «*predeterminazione*» della gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione del contratto (mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone) **non è direttamente applicabile** alle locazioni di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione; il criterio legale dettato da tale disposizione normativa può essere solo tenuto in considerazione come **parametro** per valutare in concreto, a norma dell'art. 1455 c.c., se l'inadempimento del conduttore sia stato o non di scarsa importanza (Cass. 12 aprile 2006, n. 8628).

La valutazione giudiziale circa la gravità dell'inadempimento è ovviamente esclusa in presenza di clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.).

IN PRATICA

Per la configurabilità della clausola risolutiva espressa è necessario che la risoluzione sia prevista dai contraenti per effetto dell'inadempimento di una o più obbligazioni specificamente determinate, dovendosi considerare **clausola di stile** e, quindi, non produttiva della risoluzione di diritto quella che sia stata prevista con riferimento alla violazione di tutte le obbligazioni contenute nel contratto.



7. L'autoriduzione del canone

Il conduttore non può astenersi dal pagare il canone né, tanto meno, può ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore.

La sospensione, totale o parziale, dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto se **manca del tutto la controprestazione** da parte del locatore in caso contrario la sospensione stessa costituirebbe un'alterazione del sinallagma contrattuale tale da determinare uno squilibrio tra le prestazioni delle parti.

È stata ritenuta, però, legittima la sospensione del pagamento del canone e degli oneri accessori nel caso di effettiva inagibilità dei locali, danneggiati dall'acqua utilizzata per spegnere un incendio sviluppatosi nel condominio (Cass. 10 gennaio 2008, n. 261).

8. L'azione di ripetizione

Il conduttore, con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dall'art. 79, secondo comma, legge 392/1978.

Questa **azione di ripetizione** si differenzia dalla comune azione di ripetizione di indebitto in quanto trova titolo nel rapporto di locazione e, quindi, **può essere esercitata unicamente dal conduttore**, anche se il pagamento dei canoni sia stato effettuato da altra persona (Cass. 13 gennaio 1997, n. 253).

Il termine semestrale per l'azione di ripetizione decorre dalla materiale riconsegna, coincidente con la data in cui l'immobile viene posto nella effettiva disponibilità del locatore, e non dalla cessazione del rapporto giuridico intercorrente tra le parti.

Tale disponibilità si intende realizzata solamente il giorno della effettiva riconsegna al locatore, dovendo considerarsi meri atti preparatori antecedenti sia l'effettuazione di un eventuale trasloco che la riconsegna di altro mazzo di chiavi in epoca precedente. Non è rilevante la circostanza che il locatore avesse in precedenza fatto accesso nell'appartamento senza contestazioni, trovandolo libero da persone e cose (Cass. 31 ottobre 2005, n. 21113).

L'azione di ripetizione è, poi, soggetta alla prescrizione ordinaria decennale a norma dell'art. 2946 c.c.



F.A.Q.

L'azione di ripetizione può essere proposta anche dopo il decorso del termine semestrale di cui all'art. 79, comma secondo, legge 392/1978?

Sì. Secondo la prevalente e più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione, la decadenza prevista dall'art. 79, comma secondo, legge 392/1978 comporta semplicemente che l'azione esperita oltre il termine semestrale previsto dalla norma espone il conduttore al rischio dell'eccezione di prescrizione decennale dei crediti per i quali questa è già maturata, mentre il rispetto di detto termine gli consente il recupero di tutto quanto indebitamente corrisposto fino al momento del rilascio dell'immobile locato (Cass. 26 maggio 2004, n. 10128).

In altre parole, il termine di decadenza deve essere inteso come **fissato per la ripetibilità delle somme** che altrimenti rimarrebbero assoggettate al normale termine della prescrizione ordinaria, per cui, rispetto all'azione proposta nei sei mesi, non opera l'eccezione del locatore per i pagamenti riscossi da più di dieci anni e, per altro verso, nonostante il decorso dei sei mesi, l'azione del conduttore può essere proposta in qualsiasi momento quando si tratta di ripetere somme indebitamente versate per le quali non sia maturato il termine di prescrizione.

9.

Gli oneri accessori



È nulla la clausola contrattuale che obbliga il conduttore al pagamento degli oneri accessori determinati forfetariamente, perché viola il principio della specificità di essi e consente al locatore di procurarsi vantaggi che non gli spettano (Cass. 16 dicembre 1997, n. 12718).

La disponibilità dell'immobile comporta normalmente l'utilizzo da parte del conduttore di una serie di beni e servizi (fornitura di energia elettrica, riscaldamento, ascensore) non necessariamente di esclusiva pertinenza dell'immobile stesso.

Il costo di tali beni e servizi viene comunemente indicato come «**oneri accessori**».

L'art. 9 legge 392/1978, applicabile anche alle locazioni «ad uso diverso» in virtù del rinvio operato dall'art. 41 legge 392/1978, stabilisce che **sono interamente a carico del conduttore**, salvo patto contrario, le spese relative:

- al servizio di pulizia;
- al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore;
- alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria;



- allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine;
- alla fornitura di altri servizi comuni.

Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Il patto contrario alla disposizione in parola è valido solo se più favorevole al conduttore, e tanto in applicazione dell'art. 79 legge 392/1978.

IN PRATICA

Con l'espressione «altri servizi comuni» di cui all'art. 9 legge 392/1978 si intendono quelli di cui il conduttore abbia il godimento effettivo, con la conseguenza che dal novero degli oneri accessori devono essere esclusi gli oneri reali e, salvo patto contrario, ogni altro peso, anche di natura fiscale, indipendente dalla locazione o dal fatto che l'immobile sia locato (ad esempio, premi di assicurazione dello stabile, compenso dell'amministratore, spese per l'ammortamento degli impianti).

Il pagamento da parte del conduttore delle spese per oneri accessori deve avvenire entro due mesi dalla richiesta da parte del locatore. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese, con la menzione dei criteri di ripartizione nonché di prendere visione dei documenti giustificativi delle stesse.

Poiché gli oneri accessori costituiscono un mero rimborso di spese anticipate dal locatore, non sono in rapporto di corrispettività con la prestazione del locatore e il mancato pagamento degli stessi può giustificare la risoluzione del contratto solo allorché l'importo non pagato sia talmente elevato da alterare apprezzabilmente l'equilibrio delle reciproche prestazioni, facendo venire meno l'interesse oggettivo del locatore alla prosecuzione del rapporto (Cass. 21 dicembre 1998, n. 12769).

Nel caso di morosità relativa agli oneri accessori non si applica l'art. 5 legge 392/1978: ne consegue che la valutazione dell'importanza dell'inadempimento deve avvenire sulla base dei criteri di cui all'art. 1455 c.c.

Il credito del locatore per il pagamento degli oneri accessori si prescrive nel termine di due anni indicato dall'art. 6 legge 841/1973 per il diritto del locatore al rimborso delle spese sostenute per la fornitura dei servizi posti, per contratto, a carico del conduttore: il termine decorre dal momento in cui, essendo stato dall'assemblea approvato il consuntivo annuale ed il correlativo riparto delle spese tra i condomini, sorge il diritto del condominio nei confronti del condomino e, per l'effetto, il credito di quest'ultimo verso il conduttore.

F.A.Q.

In caso di cattivo funzionamento dei servizi condominiali, il conduttore è obbligato al pagamento degli oneri accessori?

A tal riguardo bisogna distinguere tra **i servizi previsti dall'art. 10 legge 392/1978** (servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria), in relazione ai quali il conduttore può partecipare col proprio voto alla deliberazione assembleare, con conseguente diritto di impugnare la relativa decisione, **e quelli rispetto alla cui gestione egli è del tutto estraneo.**

Con riferimento ai primi, la giurisprudenza ha statuito che il conduttore che abbia partecipato o comunque sia stato posto in condizione di partecipare — in luogo del condomino-locatore, ai sensi dell'art. 10 legge 392/1978 — all'assemblea condominiale, che ha deliberato in tema di spese e modalità di gestione del servizio di riscaldamento e di condizionamento d'aria, **non può sottrarsi** all'obbligo di rimborsare al locatore le suddette spese adducendo contestazioni in ordine al funzionamento dei menzionati servizi, a meno che fornisca la prova che la mancanza o deficienza del riscaldamento (o del condizionamento d'aria) derivi da difetti o guasti della parte dell'impianto di proprietà esclusiva del locatore (cioè quella a partire dalla diramazione dell'impianto ai locali di sua esclusiva proprietà), la cui riparazione sia posta dalla legge a carico di quest'ultimo.

Con riferimento alla seconda tipologia di servizi condominiali, nel caso in cui gli stessi siano prestati in maniera non adeguata, si è ritenuto che il conduttore possa eccepire nei confronti del locatore la sua inadempienza e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese (Cass. 17 novembre 1997, n. 11388).

IN PRATICA

L'amministratore di un condominio può riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente dai condomini, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità condominiali; solo dopo aver effettuato il pagamento, il locatore avrà diritto di rivalsa nei confronti del conduttore, fermo restando che il credito di rivalsa del locatore permane inesigibile se non sia assolto l'onere di adeguata giustificazione delle spese sotto il profilo dell'indicazione dei criteri di riparto e con l'offerta in visione dei relativi documenti.



10. Il deposito cauzionale

Il deposito cauzionale è una somma di denaro che il conduttore versa al locatore al momento della conclusione del contratto di locazione, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni poste a suo carico.

L'art. 11 della legge 392/1978 stabilisce, con norma imperativa, inderogabile in senso sfavorevole al conduttore, che il deposito cauzionale non può essere di importo superiore a tre mensilità del canone.

Il deposito cauzionale è **produttivo di interessi legali** in favore del conduttore: l'obbligo del locatore di corrispondere i detti interessi ha natura imperativa, in quanto persegue finalità di ordine generale, tutelando il contraente più debole ed impedendo che la cauzione, mediante i frutti percepibili dal locatore, possa tradursi in un incremento del corrispettivo della locazione.

Sono nulle le clausole contrattuali che stabiliscono una disciplina della restituzione della cauzione difforme da quella contenuta nella suddetta norma.

IN PRATICA

Gli interessi debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno, anche in difetto di espressa richiesta da parte di quest'ultimo; si veda tuttavia, Cassazione, 27 novembre 2006, n. 25136 la quale ha stabilito che la regola dettata dall'art. 11 della legge 392/1978 non prevede affatto una scadenza di anno in anno degli interessi sul deposito cauzionale, consentendo al locatore di corrispondere l'intera somma, costituita da capitale e interessi, alla scadenza contrattuale definitiva.



In caso di vendita dell'immobile locato, l'acquirente, tenuto a rispettare la locazione ai sensi dell'art. 1599 c.c., subentra, a norma dell'art. 1602 c.c., anche nell'obbligazione accessoria — derivante dal contratto di locazione — di restituzione del deposito cauzionale versato dal conduttore, a nulla rilevando che la somma corrispondente sia stata trattenuta dall'originario locatore.

Il deposito cauzionale può essere costituito anche con una **garanzia fideiussoria, bancaria od assicurativa**, in alternativa al versamento di contanti: per il conduttore significherà non privarsi di mezzi finanziari. A tal proposito è stata ritenuta valida la clausola che preveda l'obbligo del conduttore di fornire garanzia fideiussoria, atteso che, così formulata, l'obbligazione non comporta necessariamente, per il conduttore stesso, quella privazione di mezzi finanziari, che il citato art. 11 intende sanzionare (Tribunale Verona 22 agosto 1990, n. 1401).

L'obbligo del locatore di **restituire il deposito cauzionale** sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, sempre che, ovviamente il conduttore abbia integralmente adempiuto alle obbligazioni su di lui gravanti, giacché, diversamente, assume rilievo la funzione specifica del deposito, che è quella di garantire preventivamente il locatore dagli inadempimenti del conduttore.

Il diritto del conduttore di ottenere la restituzione del deposito cauzionale si prescrive nel termine ordinario decennale.

Modello di ricevuta del deposito cauzionale

In relazione al contratto di locazione stipulato in data odierna ed avente ad oggetto l'immobile ubicato in alla via n, il sottoscritto, nella sua qualità di locatore, dichiara di ricevere da, nella sua qualità di conduttore, la somma di euro a titolo di deposito cauzionale fruttifero pari a n. (1) mensilità del canone pattuito. Tale importo non è imputabile in conto canoni e sarà restituito all'atto della regolare riconsegna dell'immobile, previa verifica effettuata in contraddittorio tra le parti in ordine all'esistenza di eventuali danni e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi contrattuali.

Luogo e data

Il locatore

Il conduttore

(1) Da una a tre mensilità.

