



Quando il locatore può trattenere il deposito cauzionale

Il locatore di un immobile, se al rientro nella disponibilità dello stesso (anche a seguito di uno sfratto), accerti che il conduttore ha arrecato danni ai locali, può trattenere il deposito cauzionale a suo tempo versatogli.

La funzione del deposito cauzionale è quella di assicurare al locatore una garanzia preventiva a fronte di possibili inadempimenti del conduttore ai suoi obblighi, quali il pagamento dei canoni, la restituzione dell'immobile locato alla scadenza del termine, il ripristino dei danni

eventualmente da lui arrecati all'unità immobiliare.

Al rilascio dei locali il locatore, ritenendo di andare in credito verso il conduttore, potrà trattenere - in tutto o in parte - il deposito, per soddisfare e compensare le sue ragioni di credito. Dovrà restituire il deposito per la parte che supera il suo credito; se occorre tempo per quantificare il danno ai locali, potrà anche restituire - in tutto o in parte - il deposito in un secondo tempo, dopo aver chiesto i preventivi del caso alle idonee ditte.

Non può trattenere il deposito a tempo indeterminato e senza giustificata ragione, cioè senza comunicare in tempi ragionevoli al conduttore l'importo del danno e/o delle ragioni di credito vantate.

È opportuno che il locatore inviti il conduttore nei locali per constatare in contraddittorio i danni ed eventualmente i lavori di ripristino necessari ed i costi, anche delegando la determinazione a preventivi.

Se il conduttore non si presenta, si rifiuta di sottoscrivere il verbale di rilascio locali o non

concorda sui danni, è bene avere la presenza di un testimone che attesti ciò (sottoscrivendo) e fare fotografie ai locali a dimostrazione dei danni.

Poiché l'obbligazione del locatore di restituire il deposito cauzionale concerne un credito liquido ed esigibile, il conduttore può chiedere un decreto ingiuntivo per ottenerne la restituzione, se ritiene di averne diritto; il locatore potrà fare opposizione e far valere i propri diritti relativi ai danni e/o crediti vantati.

Oppure il locatore deve fare causa per l'attribuzione di danni e/o crediti ulteriori, offrendo di detrarre dalla richiesta l'importo del deposito già trattenuto a ristoro dei danni subiti.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

- PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

