



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Deposito cauzionale locazione: ultime sentenze

Autore: Redazione | 24/05/2021



*Cessazione della locazione; perdita della garanzia rappresentata dai beni oggetto di deposito; restituzione dell'immobile al locatore; domanda di risoluzione contrattuale.*

Alla scadenza del contratto di **locazione**, a seguito del rilascio dell'immobile, il

locatore ha l'obbligo di restituire il **deposito cauzionale** versato dal conduttore.

## **La restituzione del deposito cauzionale**

Nel contratto di locazione, l'obbligo di restituzione del deposito cauzionale sorge in capo al locatore al termine del rapporto nel momento in cui viene rilasciato l'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati, il conduttore può esigerne la restituzione nella specie: il deposito cauzionale era stato corrisposto ai locatori all'inizio del rapporto per cui detto costo va portato in compensazione e detratto dall'importo oggetto di ingiunzione.

**Tribunale Roma sez. VI, 17/09/2020, n.13003**

## **Qual è la funzione del deposito cauzionale?**

In tema di locazione di immobile ad uso abitativo, considerato che la funzione del deposito cauzionale è di garantire il locatore per l'adempimento di tutti gli obblighi, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore, e quindi non soltanto di quello del pagamento del canone ma anche quello di risarcimento dei danni per l'omesso ripristino dei locali, va evidenziato che l'obbligazione del locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale dal medesimo versato in relazione agli obblighi contrattuali sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, il conduttore può esigerne la restituzione.

**Tribunale Pavia sez. II, 06/03/2020, n.1765**

## **Rilascio dell'immobile locato e**

# restituzione del deposito cauzionale

L'obbligo di restituzione del deposito cauzionale sorge in capo al locatore al termine del rapporto, non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma dopo tale evento, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati, il conduttore può esigerne la restituzione entro il termine di dieci anni dal rilascio, diversamente dal credito risarcitorio e relativo a canoni non pagati che è soggetto alla prescrizione quinquennale dal rilascio.

**Tribunale Latina sez. II, 10/01/2020, n.16**

## Deposito cauzionale e ripetizione dell'indebitito

In ambito locatizio, va qualificata come ripetizione di indebitito, ai sensi dell'art. 2033 c.c., la domanda avente ad oggetto la restituzione di somme versate a titolo di deposito cauzionale. Si tratta di una disciplina che ha portata generale e si applica a tutte le ipotesi di inesistenza, originaria o sopravvenuta, del titolo di pagamento, qualunque ne sia la causa.

**Tribunale Massa sez. contr., 09/12/2019**

## Conclusione del contratto di locazione e restituzione dell'immobile

In materia di locazione di beni immobili, una volta che il relativo contratto di locazione sia concluso con la **restituzione del bene**, il locatore non può rifiutarsi di restituire il deposito cauzionale sulla base di generiche contestazioni o, semplicemente, riservandosi di agire in un separato giudizio per il risarcimento dei danni in quanto l'obbligazione del locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale dal medesimo versato in relazione agli obblighi contrattuali sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, per cui, nel caso in cui il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in

parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, il conduttore può esigerne la restituzione.

**Corte appello Napoli sez. II, 05/04/2019, n.1886**

## **Locazione: il conduttore può esigere la restituzione della cauzione**

In materia di locazione, una volta esaurito il rapporto al termine stabilito nel contratto, al momento del rilascio dell'immobile locato, sorge l'obbligo per il locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale da questi versato, tramite la consegna di denaro o di altre cose mobili fungibili con funzione di garanzia.

Di conseguenza, se il locatore trattiene la somma dopo il **rilascio dell'immobile da parte del conduttore**, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, il conduttore può esigerne la restituzione.

Nel caso di specie, il tribunale ha dato ragione al conduttore che chiedeva la restituzione dei 10 mila euro versati al momento della stipula del contratto, non avendo il locatore proposto domanda giudiziale per ottenere il risarcimento dei danni, garantito dal deposito cauzionale.

**Tribunale Catania sez. V, 19/01/2019, n.254**

## **Locazione ad uso abitativo**

In tema di locazione ad uso abitativo, costituisce grave inadempimento, ai sensi dell'art. 1455 c.c., il mancato versamento della pigione da parte del conduttore, però il locatore deve restituire il deposito cauzionale al conduttore non potendosi compensare la cauzione con i canoni impagati senza aver espletato un'azione giudiziale.

**Tribunale Trani sez. un., 11/10/2018, n.2020**

# Obbligo di restituzione del deposito cauzionale

Nel **contratto di locazione**, l'obbligo di restituzione del deposito cauzionale sorge in capo al locatore al termine del rapporto, non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma dopo tale evento, senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati, il conduttore può esigerne la restituzione.

Tuttavia, dallo svincolo, volontario o coattivo, dei beni o somme oggetto di deposito, non può inferirsi in via automatica l'insussistenza di obbligazioni inadempite del conduttore o di danni da risarcire, dal momento che non è l'accertamento dell'insussistenza di danni ovvero dell'infondatezza di pretese risarcitorie del locatore a far sorgere il diritto alla restituzione del **deposito cauzionale del conduttore** ma l'avvenuto rilascio dell'immobile.

Pertanto, nel giudizio promosso per la **restituzione del deposito cauzionale**, l'esistenza di eventuali danni può essere dedotta a fondamento di domanda riconvenzionale risarcitoria, nel rispetto dei termini processuali dettati a pena di decadenza, non potendo la semplice allegazione degli stessi considerarsi mera difesa volta a negare la sussistenza del fatto costitutivo del credito azionato.

[Cassazione civile sez. III, 05/07/2019, n.18069](#)

## Quando il locatore deve restituire il deposito cauzionale al conduttore?

In tema di locazione, alla scadenza del contratto, non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, sorge in capo al locatore l'obbligo di restituire il deposito cauzionale versato dal conduttore a garanzia degli obblighi contrattuali, non potendo il primo trattenere tale somma, salva l'ipotesi in cui egli proponga domanda giudiziale per l'attribuzione in tutto o in parte della stessa a copertura di specifici danni subiti.

Nel caso di specie, dopo la risoluzione del contratto il locatore non aveva restituito la cauzione al conduttore, a causa della mancata ritinteggratura dell'immobile

locato prevista contrattualmente. Il tribunale di Piacenza ha però condannato il locatore alla restituzione dell'importo considerando nulla la clausola che addossa al conduttore una spesa di ordinaria manutenzione che la legge pone, di regola, a carico del locatore

**Tribunale Piacenza, 20/02/2018, n.164**

## **Restituzione del deposito cauzionale al termine della locazione**

In tema di locazioni di immobili, il locatore è tenuto, al termine del contratto di locazione e non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato, a restituire il deposito cauzionale depositato dal conduttore; nel caso in cui il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell'immobile, senza tuttavia proporre domanda giudiziale per l'attribuzione della stessa, il conduttore potrà esigerne la restituzione.

**Tribunale Roma sez. VI, 02/10/2017, n.18667**

## **Consegna dell'immobile**

Il **locatore di immobile** non può opporsi alla richiesta di **restituzione del deposito cauzionale**, avanzata dal conduttore che recede in anticipo dal contratto se, a seguito di sopralluogo, le parti sottoscrivono un documento nel quale il locatore dà atto di riprendere in consegna l'immobile nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato; a seguito di tale dichiarazione il locatore non può lamentare la sussistenza di danni di cui non si era accorto: tale mancanza, infatti, non può essere posta a carico del conduttore, ma deve essere ascritta soltanto alla scarsa diligenza del locatore nell'effettuare il sopralluogo.

**Tribunale Gorizia, 13/07/2017, n.263**

## **Inadempimento del conduttore**

In tema di locazione, la **domanda di risoluzione contrattuale** avanzata dall'intimante locatore è fondata e merita conseguentemente accoglimento, qualora il conduttore convenuto non abbia ottemperato, com'era suo onere, all'

integrale pagamento dei canoni di locazione dovuti.

Va dichiarata inammissibile la richiesta avanzata dal conduttore di compensazione delle somme dovute con le migliorie apportate qualora non venga fornita alcuna prova (il convenuto si è limitato a richiedere una c.t.u. denegata dal giudice in quanto meramente esplorativa) e delle **somme detenute dal locatore a titolo di deposito cauzionale** (il cui obbligo di restituzione sorge solo a seguito dell'avvenuto rilascio dell'immobile).

**Tribunale Salerno sez. I, 04/10/2016, n.4407**

## **Imposte sui redditi e deposito cauzionale**

In tema di imposte sui redditi, è legittima la ripresa a tassazione degli interessi attivi che il locatore avrebbe dovuto corrispondere al conduttore sul deposito cauzionale, senza che rilevi la circostanza che il contratto di locazione preveda espressamente la sua infruttuosità.

[Cassazione civile sez. trib., 11/08/2016, n.16969](#)

## **Deposito cauzionale e domanda giudiziale del locatore**

Una volta che la locazione si è conclusa con la **restituzione del bene**, il locatore non può trattenere il deposito cauzionale senza proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, della relativa somma a copertura di specifici danni, altrimenti il conduttore può esigerne la restituzione.

**Tribunale Roma sez. V, 16/06/2016, n.12246**