



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Locazione: quando il locatore deve restituire il deposito cauzionale al conduttore?

Autore: Redazione | 17/07/2013



L'obbligo alla restituzione scatta solo dopo la verifica, da parte del proprietario di casa, dello stato dei luoghi e dell'adempimento, da parte del conduttore, di tutte le spese accessorie come gli oneri condominiali.

Anche qualora il conduttore abbia consegnato le chiavi dell'immobile e il conduttore le abbia accettate regolarmente, non scatta per il primo il diritto ad

ottenere la restituzione del **deposito cauzionale** versato al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

Infatti, secondo la Cassazione **[1]**, l'obbligo del locatore di restituire il deposito cauzionale sussiste solo se il conduttore ha integralmente adempiuto le proprie obbligazioni.

Pertanto, il locatore può trattenere la cauzione finché non abbia **verificato il buono stato dei locali** e il conduttore non abbia provveduto al **pagamento di tutte le spese accessorie e relative alle utenze** (ossia le bollette relative al periodo di locazione, intestate al locatore, ma a carico del conduttore).

Ciò vale a maggior ragione se, nel contratto di locazione, sia inserita una **clausola** che subordina la restituzione della cauzione all'avvenuta verifica dei locali e al pagamento, da parte del conduttore, di tutte le spese accessorie e di quelle relative alle utenze

Dunque, la semplice **richiesta** dell'inquilino ad ottenere la restituzione del deposito non è sufficiente a far scattare il conseguente dovere di versamento a carico del proprietario di casa.

Note

[1] Cass. sent. n. 91 del 24.06.2002.