



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Affitto: la caparra non può valere come canone dei mesi arretrati

Autore: Redazione | 13/02/2014



In una locazione abitativa è possibile convenire, nel corso della locazione, che l'importo incassato dal locatore in sede di stipula a titolo di caparra, venga messo invece in conto pagamento canoni ?

Non poche volte capita che, all'avvicinarsi della scadenza della locazione, l'inquilino interrompa di pagare i canoni, pretendendo che il padrone di casa compensi tali morosità con la caparra a suo tempo versata all'inizio del rapporto di locazione.

Tale comportamento, però, non è consentito dalla legge. Salvo, infatti, diverso accordo, il deposito cauzionale non può essere imputato in conto canoni. Il deposito cauzionale – secondo la giurisprudenza prevalente – ha infatti una funzione di **garanzia**. In parole povere, essa è volta a tutelare il padrone di casa da eventuali danni trovati all'interno dell'appartamento o da differenze sul totale da corrispondersi.

Secondo i giudici, infatti, la cauzione serve per garantire il locatore dell'adempimento di tutti gli obblighi che incombono al conduttore: come, per esempio, nel caso in cui vengano trovati **danni** all'appartamento, ma anche per l'**integrale pagamento** della pigione. Essa è legalmente commisurata all'ammontare del canone.

Ma al di là di questa relazione, il deposito non può essere assimilato al **canone**. Esso è un "**pegno irregolare**" ossia una somma di denaro che passa in proprietà del locatore e sulla quale il conduttore vanta un credito non appena, venuta meno la funzione di garanzia (e quindi, scaduta la locazione e non essendovi ragioni per trattenere la cauzione), può chiederne la restituzione **[1]**.

Solo pochi giudici ritengono che la cauzione possa essere **compensata con i canoni [2]**.

Infine, nei contratti abitativi "liberi" (con durata di quattro anni più quattro) **[3]** inquilino e locatore possono accordarsi affinché il versamento di un determinato importo sia posto "in conto pagamento dei canoni", in caso di morosità dell'inquilino.

Note

[1] Cass. sent. n. 6941 del 5.06.1992. **[1]** C. App. Milano sent. del 16 ottobre 1981. **[3]** Di cui all'articolo 2, comma 1, della legge 431/1998.