

IL DEPOSITO CAUZIONALE E LA SUCCESSIONE NEL CONTRATTO

Laura Gilardoni

Non è infrequente che nel contratto di locazione, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte (quali il pagamento dei canoni e oneri accessori, riconsegna dell'immobile senza danni etc), il conduttore versi al locatore un deposito cauzionale.

Tale garanzia, trova la sua positiva regolamentazione nel disposto dell'art. 11 della legge 27.7.1978 n. 392 (legge Equo canone); esso prevede che nei contratti di locazione ad uso abitativo degli immobili urbani "il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. esso è produttivo di interessi legali che devono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno".

Nella sua configurazione tradizionale il deposito cauzionale si risolve in una somma di denaro, diversa ed ulteriore rispetto a quella costituente il canone locatizio, versata dal conduttore al locatore all'atto della stipulazione del contratto di locazione. Una volta cessata la locazione, il deposito cauzionale dovrà essere quindi reso al conduttore previa verifica che il vincolo contrattuale sia totalmente risolto avendo **il conduttore adempiuto a tutti i suoi obblighi**.

Nel sistema del codice civile non è dato rintracciare alcuna norma dettata espressamente per il deposito cauzionale (salvo quella prevista a garanzia del pagamento della pigione, con l'art. 1608 c.c. norma che obbliga il conduttore, pena la possibile risoluzione del rapporto, a fornire l'immobile locato di

un numero sufficiente di mobili, o a prestare idonee garanzie, allo scopo di consentire al locatore l'integrale soddisfacimento dei suoi interessi nel caso in cui quest'ultimo non ottenga il pagamento della pigione); sarà pertanto necessario far riferimento alla legislazione speciale sopra richiamata (art. 11 legge sull'equo canone) che non risulta in alcun modo intaccata dall'entrata in vigore della legge n.431/98.

Se per i contratti di locazione ad uso abitativo i giuristi appaiono divisi circa l'obbligatorietà del conferimento del deposito cauzionale da parte del conduttore, per i contratti ad uso diverso pare inequivoco come la disciplina richiamata rivesta ancora carattere cogente.

Svolte queste sintetiche premesse, di carattere generale, in ordine alla qualificazione giuridica del deposito cauzionale, occorre ora passare all'esame delle casistiche dall'utente ordinariamente affrontate nel caso di cessione del contratto di locazione.

Per i contratti ad uso abitativo non vi sono grandi problemi interpretativi delle norme applicabili visto che il deposito cauzionale nel caso di vendita - subentrando l'**acquirente** (locatore) in fatto in tutte le posizioni giuridiche del venditore ex art. 1602 c.c. "... è tenuto a rispettare la locazione subentra dal giorno del suo acquisto nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto stesso." - dovrà essere ordinariamente reso alla fine

del contratto.

Alla medesime conclusioni si giunge nel caso di cessione del contratto di locazione da parte del conduttore – ipotesi peraltro assai ristrette stante quanto previsto nell'art. 6 della 392/78 che consente la successione soltanto al coniuge, agli eredi e parenti purché conviventi, ai separati giudizialmente (purché assegnatari della casa coniugale) o a quelli di fatto (purché in presenza di minori) ed ai conviventi more uxorio - : il deposito cauzionale, anche per questa ipotesi, sarà dovuto al conduttore subentrato al momento della risoluzione contrattuale.

Per i contratti ad uso commerciale la questione è un poco più complessa vista la natura certamente cogente della legge n.392/78 che fissando i principi in tema di cessione del contratto (art. 36) distingue il caso in cui il conduttore ceda (senza il consenso del locatore) il contratto di locazione

insieme all'azienda ovvero affitti l'azienda ovvero ancora ceda unicamente il contratto di locazione.

Se nell'ultimo caso la regolamentazione del destino del deposito cauzionale potrà essere formalizzata tra le parti che (tra loro consenzienti) potranno regolarsi sul punto, negli altri due casi – dove il locatore nulla può fare per opporsi alla cessione limitandosi a non liberare il cedente dalle obbligazioni connesse con il pagamento del canone – il locatore legittimamente potrà trattenere il deposito cauzionale inizialmente fornito dal cedente (primo conduttore) restituendolo solo e soltanto alla fine del rapporto locatizio in favore dell'ultimo conduttore.

In sostanza quindi la questione relativa alla cessione dell'importo rappresentato dal deposito cauzionale deve essere regolamentata nel rapporto interno tra cedente e cessionario risultando totalmente estraneo, invece, il locatore.



Milano - Mimmo Paladino "La montagna di sale"