

# I VOSTRI QUESITI

LE NORME E **CONFEDILIZIA** LA SPEZIA

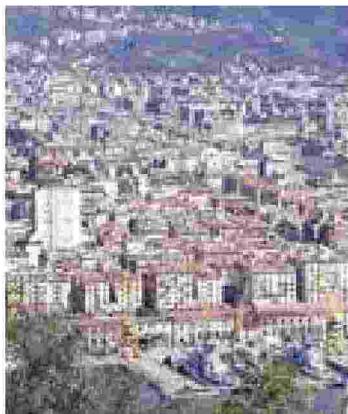
# CASA



## LA CAUZIONE E GLI AFFITTI CHIEDETELO AL SECOLO XIX

**È legittimo che il locatore trattenga il deposito cauzionale senza una sentenza che accerti i danni?**

In materia locatizia, l'obbligo del locatore di restituire il deposito cauzionale versato dal conduttore a garanzia degli obblighi contrattuali sorge al termine della locazione, non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato. Da ciò ne deriva 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 comportamento del proprietario medesimo diventa illegittimo. Ne consegue il sorgere di un'obbligazione di restituzione a carico del proprietario; obbligazione che - avendo per oggetto un credito liquido ed esigibile - legittima il conduttore ad ottenere decreto ingiuntivo per la restituzione. In tali ipotesi - qualora cioè sia stato attivato un procedimento monitorio - le pretese risarcitorie potranno essere fatte valere in sede



di opposizione, purchè la sua richiesta sia compresa nei limiti della competenza del giudice che ha emesso il decreto ingiuntivo.

**Occupazione di terzi dell'immobile locato: è responsabile il locatore?**

Se il locatore ha consegnato l'immobile all'inquilino libero da persone, la circostanza che successivamente lo stesso immobile sia stato occupato da terzi abusivamente non può essere imputata al proprietario, né tantomeno, essere invocata come legittima causa di mancato pagamento del canone a norma dell'articolo

1588 del c.c.. infatti, essendo il conduttore custode della cosa locata ricevuta in consegna, è onore esclusivo del medesimo inquilino predisporre tutte le precauzioni per evitare l'abusivo ingresso di terzi nei locali, nonché attivarsi, per ottenerne l'immediata disponibilità.

**Quali conseguenze se il conduttore non denuncia i difetti palesi del bene locato?**

Qualora il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti del bene oggetto di locazione da lui conosciuti o facilmente riconoscibili al momento della presa di possesso medesima del bene, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando pertanto la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna. Da ciò ne deriva che, in tali ipotesi, il conduttore non può chiedere la risoluzione del contratto, la riduzione del canone, né tantomeno il risarcimento del danno, appellandosi ai vizi che ha ommesso di denunciare.

**A CURA DI RENATO OLDOINI**

laspezia@ilsecoloxix.it