

Restituzione di una cauzione a garanzia dell'affitto

Oggetto: **Conto / libretto di risparmio** Numero del caso: **2018/03**

Il cliente, in veste di conduttore, aveva chiesto alla banca la restituzione di una cauzione a garanzia dell'affitto poiché il relativo rapporto di locazione era cessato da oltre un anno, periodo durante il quale il locatore non aveva insinuato nessuna pretesa nei suoi confronti. La banca aveva quindi contattato il locatore, che le aveva spiegato di vantare ancora dei crediti nei confronti del conduttore. Di conseguenza, la banca ha rifiutato di restituire la cauzione al cliente. Ritenendo di avervi diritto, il cliente ha chiesto all'Ombudsman di avviare una procedura di mediazione. La banca ha infine accettato di restituire la cauzione.

Il cliente aveva aperto presso la banca un conto cauzione affitto ai sensi dell'art. 257e del Codice delle obbligazioni. La legge prevede che l'importo della cauzione deve essere depositato su un conto di risparmio o di deposito intestato al conduttore. La banca può liberare questa garanzia soltanto con il consenso di entrambe le parti o sulla base di un precetto esecutivo o di una sentenza cresciuti in giudicato. Se entro un anno dalla fine della locazione il locatore non ha insinuato alcuna pretesa nei confronti del conduttore, ossia non ha avviato né un'esecuzione per un credito scaturente dal rapporto di locazione, né una procedura giudiziaria, quest'ultimo può pretendere dalla banca la restituzione della cauzione.

Secondo il cliente, al momento della richiesta di restituzione alla banca, il rapporto di locazione era cessato da oltre un anno. A fronte di tale richiesta, la banca aveva contattato il locatore, il cui avvocato le aveva interdetto la restituzione. L'avvocato sosteneva che la controversia concernente la locazione non era stata ancora risolta e che egli aveva, a nome del locatore, avviato una procedura di conciliazione presso il tribunale competente. La banca ha quindi rifiutato il versamento richiesto dal cliente, invitandolo a rivolgersi al locatore per risolvere direttamente con lui la questione. Il cliente ha sottolineato invano il fatto che la procedura di conciliazione era stata avviata oltre un anno dopo la cessazione del rapporto di locazione e che non vi era alcuna prova che il locatore avesse insinuato un credito scaturente dalla locazione ricorrendo ad altre vie legali. Non avendo trovato alcun accordo, il conduttore ha sottoposto la fattispecie all'Ombudsman.

L'Ombudsman si è dimostrato comprensivo riguardo al fatto che, in questo caso, la banca aveva informato il locatore della richiesta di restituzione del conduttore, consentendogli di prendere posizione. L'Ombudsman non condivideva però l'opinione del conduttore, secondo cui la restituzione doveva avvenire a distanza di un anno esatto dalla cessazione del rapporto di locazione e senza che la banca fosse autorizzata a contattare il locatore. Secondo l'Ombudsman, in considerazione del tenore inequivocabile della legge, tale presa di contatto deve tuttavia limitarsi a verificare se sono date le condizioni legali per la restituzione della cauzione al conduttore, senza il consenso del locatore. Inoltre tale chiarimento deve poter essere effettuato in tempi brevi. In altri termini, il locatore deve essere in grado di dimostrare immediatamente di aver insinuato tempestivamente, entro il termine di un anno dalla cessazione del rapporto di locazione, delle pretese scaturenti dal rapporto di locazione nei confronti del conduttore. Nel caso in esame, l'avvocato del locatore aveva sì avviato una procedura di conciliazione, ma intempestivamente, a termine già decorso. La pretesa di restituzione del cliente era quindi giustificata, a prescindere dall'esistenza di eventuali crediti del locatore nei confronti del conduttore. Pertanto, la banca non poteva opporsi alla restituzione

appellandosi al fatto che le pretese che il locatore e il conduttore facevano valere l'uno nei confronti dell'altro sulla base del contratto di locazione non erano ancora chiarite in via definitiva. La banca ha infine aderito al parere dell'Ombudsman, accettando di versare al cliente l'importo della cauzione a garanzia dell'affitto.