

Come funziona la caparra per l'affitto: guida per proprietari e inquilini

Caparra confirmatoria, deposito cauzionale e mensilità anticipate: cosa dice la normativa, a cosa servono, quanto si può chiedere e come si restituiscono.



di **Stefano Patelli** — Direttore Polo Innovativo

Indice

1. Cosa si intende per caparra in un contratto di affitto?
2. Qual è la differenza tra caparra confirmatoria e deposito cauzionale?
3. Quanto può chiedere il proprietario come deposito cauzionale?
4. Quando e come va restituito il deposito cauzionale?
5. Quali precauzioni deve prendere l'inquilino al momento del versamento?
6. Quali precauzioni deve prendere il proprietario nella gestione della caparra?

“Caparra” nel linguaggio comune indica qualunque somma versata prima della firma. Giuridicamente sono tre istituti diversi: caparra confirmatoria, deposito cauzionale e mensilità anticipate. Conoscere la differenza evita sorprese.

Cosa si intende per caparra in un contratto di affitto?

Nel linguaggio comune si parla spesso di “caparra” per indicare qualsiasi somma versata prima o insieme alla firma del contratto di affitto. Dal punto di vista

giuridico, però, esistono tre istituti distinti: la caparra confirmatoria, il deposito cauzionale e le mensilità anticipate. Ognuno ha una funzione diversa, regole diverse e conseguenze diverse in caso di inadempimento.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Confondere questi tre istituti può portare a incomprensioni tra proprietario e inquilino. Sapere esattamente cosa si sta versando, a cosa serve e quando va restituito evita la maggior parte dei conflitti alla fine del rapporto di locazione.

Qual è la differenza tra caparra confirmatoria e deposito cauzionale?

La caparra confirmatoria è una somma versata dall'inquilino al proprietario al momento della proposta di locazione, prima della firma del contratto. Serve a confermare l'impegno di entrambe le parti. Se il contratto viene firmato, la caparra si trasforma in un acconto sul deposito cauzionale o sulle prime mensilità. Se l'inquilino rinuncia senza giustificato motivo, la caparra viene trattenuta dal proprietario. Se è il proprietario a ritirarsi, deve restituire il doppio della caparra all'inquilino. Approfondiamo le differenze tra caparra confirmatoria e penitenziale e quando è possibile trattenere la caparra per danni all'immobile.

Il deposito cauzionale, invece, è una somma versata dall'inquilino al momento della firma del contratto (o immediatamente dopo) a garanzia degli obblighi contrattuali. Copre eventuali danni all'immobile che vadano oltre la normale usura e, in alcuni casi, il mancato pagamento delle ultime mensilità o delle spese condominiali. A differenza della caparra confirmatoria, il deposito cauzionale è un'obbligazione accessoria al contratto, non una conferma della volontà di concluderlo.

Le mensilità anticipate. Spesso confuse con la caparra, le mensilità anticipate sono semplicemente il pagamento anticipato di uno o più canoni. In genere, al momento della firma del contratto l'inquilino versa la prima mensilità. In alcuni

casi, il proprietario può chiedere anche la seconda o la terza mensilità anticipata. Le mensilità anticipate non sono una garanzia: sono canoni pagati in anticipo e si consumano con il decorrere del rapporto di locazione.

CONFRONTO			Homeflow
Caparra confirmatoria o deposito cauzionale			
	CAPARRA CONFIRMATORIA	DEPOSITO CAUZIONALE	
Quando si versa	Alla proposta, prima del contratto	Alla firma del contratto	
Funzione	Conferma l'impegno di entrambe le parti	Garanzia su danni e mancati pagamenti	
Se ci si ritira	Trattenuta, o restituita doppia dal proprietario	Non si applica	

Quanto può chiedere il proprietario come deposito cauzionale?

La normativa italiana stabilisce che il deposito cauzionale non può superare tre mensilità di canone.

IN NUMERI			Homeflow
Quanto puoi chiedere di deposito cauzionale			
3 mensilità Limite massimo di legge	800€ Esempio: canone mensile	2.400€ Deposito cauzionale massimo	

Questo limite si applica ai contratti di locazione abitativa. Somme superiori a tre mensilità possono essere contestate dall'inquilino e potrebbero essere oggetto di contestazione in sede di giudizio.

Il calcolo va fatto sul canone mensile netto indicato nel contratto, escluse le spese condominiali. Se il canone pattuito è di 800€ al mese, il deposito cauzionale

massimo è di 2.400€. Le mensilità anticipate non rientrano in questo calcolo: sono un pagamento anticipato del canone, non una garanzia, e non sono soggette al limite.

Il deposito cauzionale fruttifero. In base alla normativa, il deposito cauzionale deve produrre interessi legali a favore dell'inquilino. Nella pratica, con i tassi di interesse legale estremamente bassi degli ultimi anni, l'importo è trascurabile. Il proprietario ha l'obbligo di comunicare annualmente all'inquilino il rendimento maturato, anche se di pochi euro. Pochi contratti rispettano formalmente questo obbligo, ma è bene sapere che esiste.

Forme alternative di garanzia. Oltre al deposito cauzionale in denaro, il proprietario può chiedere una fideiussione bancaria o assicurativa, che non è soggetta al limite delle tre mensilità e può coprire importi maggiori. La fideiussione è particolarmente utile quando il profilo dell'inquilino presenta elementi di rischio e il proprietario vuole una copertura più ampia rispetto al deposito cauzionale tradizionale.

Quando e come va restituito il deposito cauzionale?

Il deposito cauzionale va restituito al termine del contratto, dopo la riconsegna dell'immobile e la verifica del suo stato. La restituzione deve avvenire entro un termine ragionevole: non esiste un termine fissato dalla legge per la locazione abitativa, ma la prassi consolidata indica un periodo tra 30 e 60 giorni dalla riconsegna.

Il proprietario può trattenere il deposito cauzionale, in tutto o in parte, solo per coprire danni all'immobile che vadano oltre la normale usura. La normale usura include il deterioramento progressivo di pavimenti, pareti e impianti dovuto all'uso quotidiano. Non include buchi nei muri, macchie permanenti sui pavimenti, danni agli infissi causati da negligenza, elettrodomestici rotti per uso improprio.

Come documentare lo stato dell'immobile. Il modo più efficace per evitare contestazioni alla riconsegna è documentare lo stato dell'immobile all'ingresso con un verbale di consegna. Il verbale, firmato da entrambe le parti, elenca le condizioni di ogni stanza: pareti, pavimenti, infissi, impianti, elettrodomestici. Le fotografie con data certa sono un complemento utile, ma non sostituiscono il verbale scritto. In caso di danno contestato, il verbale è la prova di riferimento: senza verbale, è difficile per il proprietario dimostrare che il danno non fosse preesistente.

Trattenute per spese condominiali o canoni non pagati. Il deposito cauzionale copre anche eventuali spese condominiali non pagate e, in alcuni casi, le ultime mensilità di canone. Tuttavia, la trattenuta per canoni non pagati deve essere esplicitamente prevista nel contratto. In mancanza di una clausola specifica, il deposito copre solo i danni all'immobile. Per questo motivo, molti contratti includono espressamente la possibilità di trattenere il deposito a copertura di qualsiasi obbligazione inadempita dall'inquilino, compresi i canoni.

Quali precauzioni deve prendere l'inquilino al momento del versamento?

Il versamento di qualsiasi somma, che sia caparra confirmatoria, deposito cauzionale o mensilità anticipata, deve sempre essere tracciabile e documentato.

Precauzioni per l'inquilino prima di versare una somma

- 1 Pagamento tracciabile**
Il bonifico bancario è la modalità preferibile
- 2 Proposta scritta o ricevuta**
Deve indicare causale, importo e immobile di riferimento
- 3 Specificare il tipo di versamento**
Caparra confirmatoria, deposito cauzionale o mensilità anticipata
- 4 Verifica della proprietà**
Chiedi al proprietario una visura catastale aggiornata

Il bonifico bancario è la modalità preferibile: lascia una traccia inequivocabile dell'importo, della data e del beneficiario. I pagamenti in contanti, oltre a essere soggetti a limiti di legge, non offrono la stessa certezza probatoria — è uno dei segnali tipici di un affitto in nero.

Prima di versare qualsiasi somma, l'inquilino dovrebbe ricevere una proposta di locazione scritta o, almeno, una ricevuta che indichi chiaramente la causale del versamento, l'importo e l'immobile a cui si riferisce. Una ricevuta generica con scritto "acconto affitto" è preferibile a nessuna ricevuta, ma il massimo della tutela si ottiene specificando se si tratta di caparra confirmatoria, deposito cauzionale o mensilità anticipata.

Cosa controllare prima di versare. L'inquilino può chiedere al proprietario un documento che attesti la proprietà dell'immobile, come una visura catastale aggiornata. Non è un obbligo di legge, ma è una precauzione sensata per verificare di trattare con il legittimo proprietario e non con un intermediario non autorizzato. Se la locazione è gestita da un'agenzia, verifica che sia regolarmente iscritta alla Camera di Commercio e abilitata all'intermediazione immobiliare.

Quali precauzioni deve prendere il proprietario nella gestione della caparra?

Il proprietario deve distinguere chiaramente, nel contratto e nelle ricevute, tra caparra confirmatoria, deposito cauzionale e mensilità anticipate. Mescolare le voci in un'unica somma indistinta può creare problemi al momento della restituzione o in caso di contenzioso.

Il deposito cauzionale deve essere indicato nel contratto con l'importo esatto, la funzione (garanzia per danni e obbligazioni contrattuali) e le condizioni di restituzione. Una clausola generica che non specifica cosa copre il deposito lascia più spazio a interpretazioni e contestazioni.

Alla riconsegna dell'immobile, il proprietario deve compilare un verbale di riconsegna, confrontandolo con il verbale di consegna iniziale. Eventuali danni vanno documentati con fotografie e descritti nel verbale. La trattenuta del deposito deve essere motivata per iscritto e, idealmente, supportata da preventivi o fatture per le riparazioni necessarie. Trattenere il deposito senza motivazione o documentazione adeguata è una pratica che espone a contestazioni e, in sede di giudizio, potrebbe portare alla restituzione con interessi.

Homeflow è in pre-lancio a Milano, Brescia e Bergamo. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Stefano Patelli

Direttore Polo Innovativo

[Altri articoli di Stefano →](#)