

Gli obblighi per proprietari e inquilini per evitare che il conto venga considerato dormiente

Affitti, il deposito va risvegliato

Comunicazioni entro il 17/8 per tenere in vita il rapporto

PAGINA A CURA
DI ANTONIO CICCIA

Lil deposito cauzionale per l'affitto va risvegliato. Al massimo entro il 17 agosto 2008. È un conto che non può essere movimentato, ma che non può certo essere considerato dormiente e in quanto tale introitato dallo stato. Il giallo del deposito cauzionale è stato risolto da Confedilizia, che ha chiesto un interpello al ministero dell'economia e finanze. Il ministero ha risposto con nota del 13 marzo 2008 prot. 30074 confermando la tesi dell'associazione dei proprietari.

La proposta era dettata dalla necessità di uscire da una clamorosa impasse. La normativa considera infatti «dormienti» i rapporti non movimentati per un periodo di tempo di dieci anni, ma sui depositi cauzionali per le locazioni nessuna movimentazione è di fatto possibile, per la funzione stessa di tali strumenti (destinata a operare solo al termine dei contratti, molti dei quali ultradecennali per legge o per rinnovo tacito).

Il proprietario non può per legge toccare il deposito o disporne in qualsiasi modo. Tecnicamente si tratta di beni indisponibili e destinati alla mera conservazione in attesa della conclusione del rapporto principale.

In sostanza i proprietari di case e anche gli inquilini si sarebbero visti sottrarre il saldo dei depositi destinati a garantire il proprietario in caso di inadempimento o da restituire all'inquilino alla cessazione del rapporto. Si tratta, dunque, di rapporti necessariamente non movimentabili. Ma non per inerzia del titolare, quanto per necessità derivanti dalla specifica tipologia del rapporto.

La soluzione trovata si basa su una dichiarazione di intenti che chiarisca all'intermediario la vera natura del rapporto e impedisca un'attribuzione del saldo maturato allo stato.

I titolari di libretti al portatore e certificati di deposito utilizzati per costituire depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione, devono comunicare alla banca

interessata o agli altri intermediari (poste e assicurazioni) la propria intenzione di voler mantenere in vita il rapporto. La comunicazione, da effettuarsi al più presto, e comunque entro il 17 agosto 2008, consente di evitare che il rapporto in questione sia definito «dormiente» e che le somme depositate siano versate nel fondo statale per il rimborso dei risparmiatori che hanno subito danni da investimenti sul mercato finanziario. La procedura, proposta da Confedilizia, dunque, è stata condivisa dal ministero dell'economia e delle finanze: si tratta di una via di uscita al problema posto dall'applicazione della normativa che considera «dormienti» i rapporti non movimentati per un periodo di tempo di dieci anni poiché sui depositi cauzionali nessuna movimentazione è di fatto possibile prima del termine dei contratti, molti dei quali ultradecennali.

La necessità di risvegliare i conti dormienti non si registra comunque solo per i proprietari di case, ma in generale per tutti i risparmiatori. Gli interessati sono dunque chiamati a compiere un atto di movimentazione significativo dell'intenzione di tenere in vita il rapporto finanziario.

La normativa. Entra nella fase operativa l'operazione di pulizia dei conti lasciati inerti e senza movimentazione prevista dall'articolo 1, comma 345, della

legge 266/05, con lo scopo di trovare fondi per indennizzare gli investitori coinvolti in noti crack. Si utilizzeranno i depositi bancari e titoli e dei contratti assicurativi non movimentati da dieci anni o più, di valore superiore ai 100 euro. I passaggi attuativi dell'operazione sono stati disegniati dal dpr del 22/6/07 n. 116 (pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 178 del 2 agosto 2007). L'interessato ha uno strumento per difendere il conto. L'acquisizione allo stato potrà essere bloccata semplicemente movimentando il rapporto, anche se diventa indispensabile che il titolare sia messo effettivamente (e

non solo formalmente) al corrente. Gli intermediari interessati sono: banche italiane, succursali in Italia di banche comunitarie ed extracomunitarie, società finanziarie (per esempio, società di leasing, società di credito al consumo), imprese di assicurazione operanti in Italia, Sim, Sgr e Poste italiane. Restano, pertanto, esclusi dalla nuova normativa gli intermediari che non possono direttamente detenere liquidità per conto di clienti: per esempio, le società fiduciarie e le holding di partecipazioni.

Rientrano nel campo di applicazione della normativa il deposito di somme di denaro, effettuato presso l'intermediario con l'obbligo di rimborso, il deposito di strumenti finanziari in custodia e amministrazione e il contratto di assicurazione in tutti i casi in cui l'assicuratore si impegna al pagamento di una rendita o di un capitale al beneficiario a una data prefissata.

La definizione di «dormienza» fa riferimento al periodo di tempo durante il quale il titolare non esercita i relativi diritti. Non interrompono la dormienza alcune operazioni che devono essere eseguite d'ufficio come l'accredito di interessi, incasso di dividendi, attività di rendicontazione (in materia si vedano anche le risposte fornite all'Abi dal ministero dell'economia con lettera del 1° febbraio 2008, prot. 12848).

L'obiettivo della raccolta dei fondi dei rapporti dormienti è indennizzare i risparmiatori che, investendo sul mercato finanziario, sono rimasti vittime di frodi finanziarie e che hanno sofferto un danno ingiusto non altrimenti risarcito (compresi i risparmiatori danneggiati dal default dei bond argentini).

Il fondo è istituito nello stato di previsione del ministero dell'economia ed è alimentato con i rapporti non movimentati. Gli intermediari finanziari e assicurativi hanno mandato e devono mandare una raccomandata con ricevuta di ritorno al titolare o delegato del rapporto utilizzando l'indirizzo

conosciuto e una volta trascorsi 180 giorni (senza operazioni disposte dall'avente diritto) il rapporto si estingue. Entro il 31 maggio di ogni anno i valori sono versati al fondo, e saranno gestiti da una apposita commissione. Il regolamento si chiude con una disciplina transitoria. Per i rapporti rispetto ai quali il termine di dieci anni si sia già compiuto alla data del 17 agosto 2007, la raccomandata dovrà

essere mandata entro sei mesi (17 febbraio 2008) e le somme e i valori non reclamati saranno devoluti al fondo entro quattro mesi dalla scadenza del termine di 180 giorni (e cioè agosto 2008).

Un problema particolare si è posto per i conti al portatore. Le banche dovranno esporre avvisi nei propri locali aperti al pubblico e utilizzare il pro-

prio sito internet per informare la clientela titolare di depositi a risparmio al portatore della dormienza del rapporto e della sua devoluzione al fondo vittime frodi finanziarie. La linea di condotta è stata dettata dalla nota del ministero dell'economia e delle finanze 75433 del 2 agosto 2007 di cui ha dato conto una circolare dell'Associazione bancaria italiana (pos. 1006 dell'8 agosto 2007).

Che cosa è il deposito cauzionale

A cosa serve	→ Tutela il locatore contro inadempimenti (ad esempio canoni non pagati) e danni (che superino la normale usura dell'immobile locato); → produce interesse a favore del conduttore.
Quanto	Non superiore a tre mensilità.
Interessi	Da corrispondere anno per anno al conduttore e comunque alla cessazione del rapporto.
Come costituirlo	anche con una garanzia fidejussoria -bancaria od assicurativa.
Nullità	E' nulla una clausola contrattuale che prevede il versamento di un secondo deposito cauzionale.
Terzo acquirente	Il terzo acquirente dell'immobile locato è obbligato alla restituzione del deposito cauzionale versato dal conduttore, a nulla rilevando la mancata consegna del relativo importo da parte dell'originario locatore.
Tutela dell'inquilino	Se il locatore trattiene 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 conduttore può ottenere un decreto ingiuntivo per la restituzione.
Prescrizione	La prescrizione del diritto alla restituzione della cauzione è decennale (non quinquennale) e decorre dalla cessazione della locazione.



Le richieste di terzi non svegliano il conto

Solo il titolare del conto può impedire la dormienza del conto. Non hanno lo stesso effetto operazioni automatiche o richieste da terzi. Se arriva un bonifico sul conto, questo continua a dormire. I conti dormienti sono i depositi bancari e titoli e i contratti assicurativi non movimentati da dieci anni o più, di valore superiore ai 100 euro.

Innanzitutto il concetto di dormienza. Il conto dormiente sfugge al suo titolare. Ma se il titolare ha fatto operazioni il conto non dorme più. Il ministero chiarisce che l'operazione che tiene sveglio il conto è solo quella del titolare, anche se di scarsa rilevanza finanziaria: comunicare il cambio di indirizzo, chiedere il saldo o un libretto di assegni, oltre che la comunicazione espressa di voler continuare il rapporto.

Nessuna efficacia hanno invece le richieste di operazioni provenienti da terzi (ricevere un bonifico) o automatiche (addebito utenze domiciliate). Non conta poi la scadenza del titolo ultradecennale immesso nel deposito titolo: il conto dorme, anche se contiene un titolo di stato trentennale.

Ai fini del riscontro della soglia sopraccitata di 100 euro conta per i libretti di deposito il saldo effettivo risultante dalle scritture contabili della banca (anche se il libretto non è stato aggiornato). Nessuna regola particolare è stata prescritta per i libretti di deposito a scadenza, in cui il vincolo consente una maggiore remunerazione per il cliente che lascia bloccati i soldi: se trascorsi i dieci anni, il rapporto diventa dormiente. Ma se il libretto vincolato è all'interno di un dossier titoli è sufficiente (a escludere

la dormienza del libretto) una movimentazione del dossier stesso. In virtù del principio di unitarietà del rapporto, quando il cliente sia titolare di più rapporti (libretto, conto, dossier titoli) è sufficiente che lo stesso movimenti anche uno solo dei rapporti con la stessa banca (evidentemente per evitare la dormienza).

Una precisazione relativa al campo di applicazione della normativa riguarda l'applicabilità (confermata) della stessa anche ai conti delle persone giuridiche. Non si applica invece ai rapporti delle pubbliche amministrazioni.

Passando agli obblighi degli intermediari si comincia dalla laconica risposta in merito al cliente deceduto o trasferito: in ogni caso si applica la disciplina ordinaria e si aspettano 180 giorni prima di procedere al trasferimento fondi. A questo proposito va ricordato che il regolamento attuativo indica di mandare la raccomandata senza fare troppe ricerche al titolare del rapporto, indirizzandola all'ultimo indirizzo comunicato o comunque conosciuto, o a terzi da lui eventualmente delegati. Per i libretti al portatore il ministero approva le fasi di pubblicazione delle notizie sui conti dormienti mediante avvisi nei propri locali aperti al pubblico e mediante il sito internet per informare la clientela della dormienza del rapporto e della sua devoluzione al fondo vittime frodi finanziarie. È stato, infine, precisato che la rivendicazione da parte del cliente blocca il riversamento somme al fondo e che le spese per la pubblicazione sui quotidiani sono da addebitare sulla somma complessiva ai fondi dormienti destinata al fondo stesso.