Sportello legale

Con il contributo di
DS DEPRESBITERIS – SCURA

sportellolegale@iltirreno.it

IL QUESITO/1



di **Giulia Orsatti (avvocata)**

Al termine del contratto di locazione

Il deposito cauzionale trattenuto per coprire gli eventuali danni



Spettabile redazione, la mia compagna ed io abbiamo rilasciato l'immobile nel termine del contratto di locazione e il proprietario trattiene il deposito cauzionale per presunti danni. Vorremmo capire quali sono i nostri diritti.

Il deposito cauzionale, previsto dall'art. 11 della legge sulle locazioni, ha la funzione di garantire il locatore per eventuali danni arrecati all'immobile dal conduttore durante il periodo di locazione, oltre al mancato pagamento di canoni o spese.

Alla fine del contratto, il locatore può trattenere tutto o parte del deposito solo se vi sono danni effettivi, documentati e imputabili al conduttore, oppure somme dovute a titolo di canoni o oneri accessori non pagati.

Non è sufficiente una semplice contestazione generica: il locatore deve dimostrare l'esistenza del danno, la sua effettiva entità e il nesso causale con la condotta del conduttore, preferibilmente con preventivi, fatture o relazioni tecniche.

Se i danni non sono provati, il deposito deve essere restituito integralmente, comprensivo degli interessi legali maturati. In caso di trattenuta indebita, il conduttore può inviare una diffida scritta richiedendo la restituzione delle somme; se il locatore non adempie, sarà possibile rivolgersi al giudice di pace per ottenere il rimborso, anche con richiesta di interessi e spese.

IL QUESITO/2



di **Biagio Depresbiteris (avvocato)**

Per il pagamento di Tfr e crediti

Cooperativa fallita e lavoratori non retribuiti C'è il Fondo Garanzia Inps



Ho lavorato per diversi anni in una cooperativa che è stata dichiarata fallita e non ho ricevuto il pagamento del Tfr e di alcune mensilità. Esiste un aiuto pubblico per recuperare queste somme?

Sì. In caso di fallimento del datore di lavoro, i lavoratori possono rivolgersi al Fondo di Garanzia dell'Inps, che eroga le somme dovute a titolo di Tfr, ultime tre mensilità di retribuzione, ferie non godute e altri crediti di lavoro previsti dalla legge.

Il Fondo interviene quando il datore di lavoro è sottoposto a procedura concorsuale (fallimento, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione straordinaria) e i crediti risultano insoddisfatti.

La domanda va presentata all'Inps, allegando la sentenza di fallimento, lo stato passivo (o la prova dell'infruttuosa escussione) e la documentazione che attesta i crediti (buste paga, Cud, contratto, etc.).

L'Inps verifica la sussistenza dei requisiti e, una volta accertato il diritto, dispone il pagamento delle somme, nei limiti previsti dalla legge.

Per il Tfr non ci sono limiti di importo, mentre per le retribuzioni e le altre indennità l'intervento è limitato al massimale stabilito annualmente (per il 2024 pari a circa 1.300 euro lordi per ogni mensilità).

Le somme erogate dall'Inps sono anticipate dal Fondo e lo Stato si surroga poi nei diritti del lavoratore nella procedura fallimentare.

È importante presentare la domanda entro 12 mesi dal passaggio in giudicato dello stato passivo o, se non è stato redatto, entro 24 mesi dalla sentenza dichiarativa del fallimento.

In alternativa, se il fallimento riguarda una cooperativa, possono intervenire anche altri strumenti, come il Fondo di Garanzia previsto dalla normativa cooperativa, ma la disciplina principale resta quella dell'Inps.

In conclusione, i lavoratori di una cooperativa fallita non sono privi di tutela: il Fondo di Garanzia Inps consente di ottenere rapidamente il pagamento del Tfr e di una parte delle retribuzioni non corrisposte, senza dover attendere la conclusione della procedura concorsuale.

IL QUESITO/3



di **Annalisa Scura (avvocata)**

Le modalità di partecipazione

Il sogno di un buon affare dietro l'asta immobiliare per acquistare una casa



Stavo cercando una casa da comprare e mi hanno consigliato di partecipare a un'asta immobiliare. Quali sono le regole e i rischi da conoscere?

L'acquisto di un immobile tramite asta giudiziaria può essere un'opportunità conveniente, ma richiede attenzione e un'adeguata valutazione dei rischi.

Le aste immobiliari sono vendite disposte dal giudice nell'ambito di procedure esecutive (es. per il recupero di un credito) e sono regolate dagli articoli 569 e seguenti del Codice di procedura civile.

Per partecipare è necessario consultare l'avviso di vendita, pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche e sul sito del Tribunale, dove sono indicate la descrizione dell'immobile, la data dell'asta, il prezzo base, l'importo della cauzione (di solito il 10% del prezzo) e le modalità di presentazione dell'offerta.

L'offerta può essere presentata in forma telematica o cartacea, tramite un professionista delegato (notaio, avvocato o commercialista).

È fondamentale visionare la perizia di stima, che contiene informazioni sullo stato dell'immobile, la presenza di eventuali abusi edilizi, di debiti condominiali o di altre criticità.

L'aggiudicazione avviene al miglior offerente, ma il giudice può non ritenere congruo il prezzo e non procedere alla vendita. Dopo l'aggiudicazione, l'acquirente deve versare il saldo del prezzo (di norma entro 60-120 giorni) e, successivamente, viene emesso il decreto di trasferimento, che sostituisce il rogito.

È importante sapere che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali occupanti; la liberazione può richiedere tempo e ulteriori procedure.

Nonostante i rischi, l'asta può rappresentare un buon affare, soprattutto se si valutano attentamente la documentazione, la presenza di vincoli o irregolarità e i costi aggiuntivi (spese procedurali, imposte, eventuali lavori di ristrutturazione).

In conclusione, partecipare a un'asta immobiliare richiede preparazione, l'assistenza di un professionista e una valutazione accurata dei pro e contro, per evitare sorprese e cogliere realmente un'opportunità vantaggiosa.