



DEPOSITI CAUZIONALI PER L'AFFITTO

QUESTIONI CHIAVE E INDICAZIONI PER
PROPRIETARI E INQUILINI DEL CONNECTICUT



CONNECTICUT
Department of Banking

Benvenuti!

Quando si tratta di depositi cauzionali, sia i proprietari che gli inquilini hanno diritti e responsabilità ben precisi. Questo opuscolo risponde alle domande più comuni sui depositi cauzionali per l'affitto. Scoprite le regole di base che i proprietari devono seguire, le linee guida che gli inquilini devono conoscere per tutelare il loro deposito cauzionale e le opzioni per risolvere le controversie.

Ciò che cerchiamo di fare è aiutare **sia** i proprietari che gli inquilini a comprendere i loro obblighi e la legge del Connecticut.

La legge del Connecticut delinea i diritti e le responsabilità dei **proprietari** e degli **inquilini** in merito alla raccolta, alla custodia e alla restituzione dei depositi cauzionali degli affitti.



PROPRIETARI

Una volta consegnate le chiavi dell'appartamento o della casa in affitto a un inquilino, è **necessario seguire le regole di base** per il deposito cauzionale.

INQUILINI

Una volta accettate le chiavi della nuova casa, è **necessario seguire le linee guida per tutelare** il deposito cauzionale.

Per informazioni più dettagliate, si consiglia di consultare le pubblicazioni riportate di seguito.

Settore giudiziario del Connecticut
Diritti e responsabilità di proprietari e inquilini nel Connecticut

Assemblea generale del Connecticut
Sezione 47a-21





DOMANDE FREQUENTI

Che cos'è un deposito cauzionale?

Per deposito cauzionale si intende qualsiasi pagamento anticipato dell'affitto o qualsiasi pagamento rateale che non sia un anticipo per il primo mese di affitto o un deposito per una chiave o un'attrezzatura speciale. **Il deposito cauzionale rimane di proprietà dell'inquilino, ma il locatore ne detiene un diritto di garanzia.** I depositi cauzionali devono essere tenuti in un conto vincolato presso un istituto finanziario situato nel Connecticut.

Quanto può richiedere il proprietario a titolo di deposito cauzionale?

I proprietari non possono richiedere **più di due mesi di affitto** a titolo di deposito cauzionale. Questo limite è ridotto a **un mese di affitto** se l'inquilino ha 62 anni o più.

I proprietari pagano agli inquilini gli interessi sui depositi cauzionali?

Sì. I locatori devono corrispondere agli inquilini un interesse sui depositi cauzionali pari almeno al tasso medio dei depositi a risparmio delle banche commerciali, come stabilito e pubblicato annualmente dal Banking Commissioner (autorità di vigilanza bancaria). Le informazioni aggiornate sulle tariffe sono disponibili chiamando il numero **(860) 240-8199** o sul sito **www.ct.gov/dob**. Questi interessi devono essere pagati annualmente alla data di sottoscrizione del contratto di locazione. I locatori possono pagare direttamente gli inquilini o fornire un credito per l'affitto del mese successivo.

Cosa succede se un **inquilino** è in ritardo nel pagamento dell'affitto?

Gli inquilini perdono gli interessi sui loro depositi cauzionali per ogni mese o mesi di **ritardo** nel pagamento dell'affitto. L'unica eccezione è quando il locatore applica una penale per il ritardo precedentemente concordata nel contratto di locazione del locatario.

Come possono **gli inquilini** assicurarsi che i loro depositi cauzionali vengano restituiti?

Gli inquilini devono documentare attentamente le condizioni dell'appartamento al momento del trasloco, confermarle per iscritto al nuovo proprietario e rispettare i termini del contratto di locazione. Prima di andarsene, il proprietario deve notificare per iscritto la sua intenzione di andarsene e deve comunicare per iscritto un indirizzo a cui il proprietario può inviare il deposito cauzionale con gli interessi. **Si consiglia vivamente di inviare le comunicazioni scritte per posta certificata con ricevuta di ritorno.** Tutti i pagamenti dell'affitto devono essere effettuati puntualmente e gli inquilini devono riparare i danni causati. Prima del trasloco, se possibile, gli inquilini dovrebbero ispezionare l'appartamento insieme al proprietario. Le chiavi devono essere restituite il giorno della fine del contratto di locazione.



L'inquilino deve controllare le condizioni dell'alloggio in affitto sia **prima di trasferirsi** che **prima di andarsene**.



I proprietari quando **devono restituire** i depositi cauzionali?

I locatori devono restituire i depositi cauzionali con gli interessi o fornire agli inquilini una notifica scritta dei danni richiesti entro **ventuno giorni** dalla fine del contratto di locazione. L'unica eccezione è rappresentata dal caso in cui l'inquilino non fornisca un recapito scritto: in tal caso il proprietario non è tenuto a restituire i depositi cauzionali né a fornire un avviso di danni fino a quindici giorni dopo aver ricevuto un recapito scritto.

Se il proprietario non restituisce il deposito cauzionale con gli interessi o non fornisce una notifica scritta dei danni entro i termini previsti dalla legge, può essere tenuto a pagare all'inquilino il doppio dell'importo del deposito cauzionale.

Gli inquilini possono ricorrere a questo rimedio in tribunale. Per ulteriori informazioni, consultare la sezione di questo opuscolo dedicata alle possibilità di risoluzione delle controversie.

L'avviso scritto del locatore relativo ai danni deve indicare la natura e l'ammontare dei danni cagionati dall'inquilino, compresi i canoni di locazione o le utenze non pagate, e deve essere accompagnato dall'eventuale saldo del deposito cauzionale dell'inquilino non richiesto a titolo di risarcimento danni, più gli interessi.



Gli inquilini devono andarsene al termine del contratto di locazione o del periodo di locazione, **a meno che non abbiano preso altri accordi con il proprietario.**

Gli **inquilini** che non se ne vanno al termine del periodo di locazione **devono pagare un affitto supplementare?**

Gli inquilini devono andarsene alla scadenza del contratto di locazione o del periodo di affitto, a meno che non abbiano preso altri accordi con il proprietario. I normali periodi di locazione iniziano il primo giorno del mese e terminano l'ultimo giorno del mese. Se un contratto di locazione termina in un determinato giorno, gli inquilini devono andarsene entro quella data. **Gli inquilini che non se ne vanno prima dell'inizio del periodo di locazione successivo senza un accordo con il proprietario potrebbero essere costretti a pagare un affitto supplementare.** Se l'inquilino non paga l'affitto supplementare dovuto, può perdere tutto o parte del deposito cauzionale.



I proprietari devono restituire i depositi cauzionali **entro 21 giorni** dal trasloco degli inquilini.

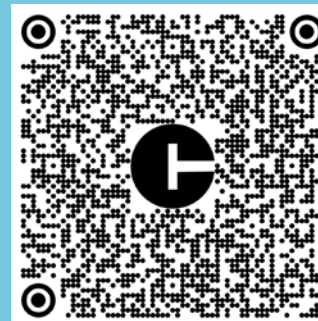
Quali documenti devono conservare **gli inquilini?**

Gli inquilini dovrebbero conservare il contratto di locazione o di affitto, tutti gli assegni o le ricevute dell'affitto e, dopo il trasloco, una copia della comunicazione scritta del nuovo indirizzo che hanno fornito al proprietario. Questi documenti devono essere conservati fino a quando tutti i conti non saranno stati saldati e il deposito cauzionale dell'inquilino con gli interessi non sarà stato restituito.



Quali sono i diritti e le responsabilità dei proprietari e degli inquilini di immobili pignorati?

Gli inquilini che affittano un immobile in fase di pignoramento hanno tutele legali che li salvaguardano da trattamenti ingiusti e disagi. La legislazione recente ha rafforzato alcune di queste tutele. I proprietari di immobili pignorati, le società di gestione e assistenza immobiliare e gli intermediari immobiliari devono attenersi a queste tutele. Ulteriori informazioni su queste tutele sono disponibili scansionando il codice QR o visitando il sito www.ct.gov/dob/rental-security-deposits.



OPZIONI PER LA RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Gli inquilini hanno due possibilità per risolvere le controversie:

IL DEPARTMENT OF BANKING

La Consumer Affairs è a disposizione per rispondere alle domande sui depositi cauzionali degli affitti. Il Banking Commissioner può indagare sui reclami, emettere ordini di cessazione e desistenza o deferire le questioni all'Attorney General's Office per un'azione legale. Per ulteriori informazioni, contattare:

Connecticut Department of Banking Consumer Affairs Division

260 Constitution Plaza
Hartford, CT 06103-1800
Telefono: (860) 240-8154
o numero verde 1-800-831-7225 x 8154
www.ct.gov/dob

RIVOLGERSI A UN TRIBUNALE (CONTROVERSIE DI MODESTA ENTITÀ)

Come alternativa più semplice e rapida, i proprietari o gli inquilini che hanno controversie relative ai depositi cauzionali possono intentare cause di modesta entità presso una Sessione per le controversie immobiliari (Housing Session) o, in assenza di tale Sessione, presso il Tribunale locale competente per l'area geografica. Il tribunale per le controversie di modesta entità consente di intentare una causa fino a un determinato importo in dollari. L'importo è stabilito dalla legge statale e può variare di volta in volta. Per informazioni sugli importi attuali, consultare le **Domande frequenti** del CT Judicial Branch.

"Come funziona la Small Claims Court", un opuscolo che spiega la procedura per le controversie di modesta entità, è disponibile presso le sedi delle Housing Session e delle aree geografiche in tutto lo Stato o nella sezione pubblicazioni del sito web all'indirizzo **www.jud.ct.gov**.