

ADEMPIMENTI

La fideiussione nel contratto di locazione

di **Leonardo Pietrobon**

Molto spesso per i **contratti di locazione**, oltre al conosciuto deposito cauzione, può essere **prevista** anche una disposizione contrattuale con la quale è previsto **l'obbligo di stipula e presentazione di una fideiussione**, sia essa assicurativa o bancaria, sia per i contratti di locazione **“a uso abitativo”**, ex L. 431/1998, e sia per i contratti **“a uso diverso da quello abitativo”**, ex L. 392/1978.

La polizza fideiussoria è regolamentata dal **codice civile** agli [articoli 1938, 1956 e 1957](#), ove sono stabilite le regole di funzionamento di tale tipologia contrattuale che prevede la presenza di almeno tre soggetti. Sotto il profilo generale, infatti, con il contratto di fideiussione sorge **l'obbligo in capo al fideiussore di garantire**, a favore di un altro soggetto (c.d. creditore), **l'adempimento di un debito altrui** (c.d. soggetto garantito). In altri termini, con il contratto di fideiussione **si amplia il potere di aggressione concesso al creditore**, in virtù del sorgere di un nuovo debitore obbligato verso di lui, nei limiti naturalmente della somma dovuta, ai sensi dell'[articolo 1941 cod. civ.](#) Sotto il profilo sostanziale, quindi, la fideiussione **rappresenta un'obbligazione accessoria rispetto all'obbligazione principale** (debito).

In merito alla **forma della fideiussione**, la **Corte di Cassazione con la sentenza 30.10.2008 n. 26064** ha stabilito che la volontà di prestare fideiussione deve essere **manifestata in modo chiaro e inequivocabile**, e qualora la dichiarazione sia inserita in un atto posto in essere allo scopo della conclusione di un diverso negozio, per stabilire se la dichiarazione integri anche l'assunzione delle obbligazioni conseguenti alla fideiussione è **necessario valutare se essa possa essere interpretata solo in questo modo**, o se essa piuttosto non abbia un contenuto congruente con il negozio per cui l'atto è stato formato ed esaurisca in esso il suo significato.

Secondo quanto stabilito dall'[articolo 1938 del codice civile](#) ***“la fideiussione può essere prestata anche per un'obbligazione condizionale o futura con la previsione, in quest'ultimo caso, dell'importo massimo garantito”***.

Con riferimento ai contratti di locazione, **l'oggetto della fideiussione** è facilmente **determinabile**, essendo rappresentato dalle **obbligazioni pecuniarie accettate dal conduttore**. La legittimazione in tal senso è arrivata anche dalla [Corte di Cassazione con la sentenza n. 3525, in data 13 febbraio 2009](#). Inoltre, la fideiussione – garantendo al locatore l'adempimento dell'impegno assunto dall'inquilino – può ricomprendere le perdite derivanti sia dal **mancato pagamento delle “quote periodiche”**, che **dall'omesso rilascio dell'immobile nei tempi contrattualmente previsti**.

La conferma all'identificazione delle somme garantite nel contratto di locazione trova conferma dalla lettura dell'[articolo 1346 del codice civile](#), secondo cui **l'oggetto del contratto è determinato** quando la prestazione è **sufficientemente definita**, di modo che il destinatario sappia cosa può pretendere e colui che esegue sappia che cosa è tenuto a prestare per adempiere correttamente il proprio onere. Pertanto, nell'ipotesi in commento, è, quindi, **esatto considerare determinato**, o quantomeno **determinabile**, **l'oggetto della fideiussione sulla base delle clausole del contratto di locazione contenenti la misura dell'importo da corrisponderci**. Poiché, infatti, i canoni sono generalmente specificati, l'oggetto del contratto di garanzia è, di conseguenza, definibile per *relationem* con riferimento al negozio principale.

Un'altra tematica della fideiussione legata ad un contratto di locazione è rappresentata dalla **scadenza del rapporto fideiussorio**. A tal proposito, la [Corte di Cassazione con la sentenza 3.4.2009 n. 8129](#) ha previsto che qualora il contratto preveda, a garanzia del pagamento dei canoni, la prestazione di una fideiussione da parte di un terzo, **il recesso di quest'ultimo, intervenuto prima della scadenza del contratto, esclude l'operatività della garanzia per le obbligazioni maturate a seguito della prosecuzione della locazione per effetto dell'applicazione di una clausola pattizia di tacito rinnovo**; sebbene, infatti, la fonte del rapporto contrattuale continui a essere costituita dall'originario contratto di locazione, la **recedibilità della fideiussione** è conforme al principio generale dell'ordi



Seminario di specializzazione

**I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE:
ASPETTI CIVILISTICI**

Scopri le sedi in programmazione >