

■ CONTRATTI ■

Fideiussione a garanzia di un contratto di locazione

Qualora una fideiussione sia stipulata a garanzia di una locazione e si determini una morosità del conduttore tale da giustificare la risoluzione da parte del locatore, questi è tenuto a riferire al fideiussore della morosità per ottenere il pagamento. Diversamente, il fideiussore stesso sarà liberato a norma dell'art. 1956 c.c.

a cura di **Maria Cristina Campagnoli***

la QUESTIONE

**Quale rapporto intercorre tra il contratto di fideiussione e quello locatizio, allorché il primo sia destinato a garantire l'adempimento del secondo?
Quali sono le parti coinvolte?
E ancora, come opera la garanzia?**

l'INTRODUZIONE

Sebbene non particolarmente diffusa nella prassi, la prestazione fideiussoria è destinata ad assumere un inedito ruolo nell'ambito dei contratti di locazione, siano essi "a uso abitativo" ovvero di "tipo commerciale".

Per meglio comprendere il "fenomeno" in esame si rende doveroso analizzare alcuni aspetti, concernenti tanto le modalità operative quanto i profili di natura sostanziale e processuale.

le NORME

Codice civile

Artt. 1938, 1956, 1957

* Avvocato del Foro di Lodi.

la FATTISPECIE

► **La fideiussione: osservazioni generali**

Come è noto, con il termine fideiussione si intende l'**obbligo di garantire l'adempimento di un debito altrui** che può nascere o da un negozio (contratto o negozio unilaterale) ovvero da una disposizione normativa. Allo stesso tempo, la fideiussione indica, altresì, il diritto personale di garanzia costituito dal fideiussore in favore del creditore, giacché espressamente l'art. 1936 c.c. prevede che oggetto della fideiussione è, giust'appunto, la garanzia di un debito altrui. Il rapporto fideiussorio realizza, dunque, un **allargamento del potere di aggressione del creditore** in virtù del sorgere di un nuovo debitore obbligato verso di lui, naturalmente nei limiti della somma dovuta (art. 1941 c.c.). L'obbligazione fideiussoria è, pertanto, **un'obbligazione accessoria, nel senso che essa sussiste in tanto quanto sussista l'obbligazione principale**¹, operando per l'intera sua durata seppure con le dovute eccezioni. In ogni caso, il contratto di fideiussione appartiene alla categoria dei contratti a esecuzione differita e a titolo gratuito, benché non si escluda che le parti possano pattuire una controprestazione per quanto contrattualmente "offerto". Infine e, circa i modi di costituzione, la fideiussione si distingue in volontaria, legale o giudiziale. Mentre la **fideiussione volontaria** può, a sua volta, essere **diretta** o **indiretta**, a seconda che sorga in forza, o meno, del negozio cui consegue, quella **legale e giudiziale** derivano, invece, rispettivamente, dalla legge e da provvedimento del giudice. Di fideiussione giudiziale è, comunque, improprio parlare, perché è pur sempre dall'adempimento di tale ordine da parte della persona onerata che sorge la fideiussione medesima. A ogni buon conto, l'istituto in argomento può manifestarsi anche in forza di un contratto fra debitore e fideiussore a favore del creditore, inserendosi in tal modo nel c.d. "contratto a favore di terzo"².

► **La forma del contratto di fideiussione**

Dal punto di vista formale, la fideiussione non richiede la forma scritta per produrre effetti giuridici ma, al contrario e, in ossequio al disposto ex art. 1937 c.c., è soggetta al particolare onere della **dichiarazione espressa**, esternata in maniera oggettiva e inequivoca³. In particolare, si concorda nel ritenere non necessarie formule sacramentali, essendo sufficienti espressioni atte a esteriorizzare chiaramente l'intenzione del garante di adempiere un'obbligazione analoga a quella del debitore⁴; del resto, la volontà di prestare fideiussione non necessita del consenso né del creditore né del debitore garantito. Inoltre, il principio per il quale la volontà di prestare fideiussione deve essere dichiarata, vale pure per le **eventuali condizioni o limitazioni della garanzia fideiussoria**, sicché queste, ove non emergenti dal titolo della garanzia medesima o da altri titoli idonei a costituirne integrazione, non possono essere desunti *aliunde* né, in particolare, da rapporti tra fideiussore e debitore principale⁵. Ma, concretamente, cosa si intende per "volontà espressa"? Per rispondere al quesito, occorre richiamare brevemente le regole in tema di interpretazione del contratto e, in particolare, l'art. 1362 c.c., a tenore del quale lo strumento essenziale è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni

¹ Cass. civ. 23 dicembre 2004, n. 23967, in *Ced Cassazione*, 2004.

² Cass. civ. 4 aprile 1995, n. 3140, in *Ced Cassazione*, 1995.

³ Cass. civ. 8 marzo 2002, n. 3429, in *Contratti*, 2002, 7, 708.

⁴ App. Genova 8 ottobre 2005, in *Mass. giust. civ.*, 2005.

⁵ Cass. civ. 9 maggio 1988, n. 3400, in *Ced Cassazione*, 1988.

utilizzate, da valutarsi alla luce dell'intero contesto contrattuale⁶. Pertanto, ai fini dell'art. 1937 c.c., l'obbligatorietà di una volontà esplicitamente resa si ritiene debba coincidere con la comprensione della gravità dell'impegno assunto, ragion per cui l'ordinamento impone che la decisione di prestare garanzia fideiussoria sia presa con ponderazione e cognizione di causa⁷.

► L'accessorietà della fideiussione

Il requisito fondamentale della prestazione fideiussoria è costituito dalla sua **accessorietà rispetto all'obbligazione del terzo⁸, limitandosi il fideiussore ad adempiere come se fosse il debitore principale**. Il principio in parola è, difatti, rinvenibile in tre disposizioni: *a)* nell'art. 1939 c.c., per il quale al fideiussore stesso è consentito opporre le eccezioni fondate sulla validità e/o sull'efficacia del rapporto di base⁹; *b)* nell'art. 1945 c.c. che riconosce al "garante" la possibilità di proporre nei confronti del creditore tutte le eccezioni spettanti al solo debitore; *c)* nell'art. 1941 c.c. secondo cui la fideiussione non può eccedere l'importo dovuto, non potendo essere prestata a condizioni più onerose.

► La fideiussione per debiti futuri

L'art. 1938 c.c. stabilisce che «la fideiussione può essere prestata anche per un'obbligazione condizionale o futura con la previsione, in quest'ultimo caso, dell'importo massimo garantito». Il nostro ordinamento consente, quindi, di **prestare anticipatamente il consenso ad assumere un impegno fideiussorio allorché manchi ancora il relativo debito** (c.d. "**fideiussione omnibus**"). Tuttavia, a seguito della modifica apportata alla richiamata disposizione dall'art. 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 154 (accordante, appunto, la prestazione fideiussoria futura purché entro un importo massimo garantito) la questione di rilievo è, a ogni modo – costituita dall'applicabilità della nuova previsione ai contratti stipulati anteriormente all'entrata in vigore della novella. Sul punto la giurisprudenza stabilisce che la fideiussione ove stipulata antecedentemente alla riforma e invocata per obbligazioni parimenti insorte in epoca anteriore si sottrae all'applicazione della **norma sopravvenuta, priva di efficacia retroattiva¹⁰**. In questi casi, infatti, l'omessa predeterminazione, con espressa dichiarazione di volontà, della somma massima "assicurata" esclude che il fideiussore possa essere successivamente chiamato a rispondere dei debiti sorti a carico del debitore principale¹¹.

► Fideiussione e scadenza

Ancora in tema di garanzia fideiussoria, l'art. 1957 c.c. – nello stabilire che il **fideiussore rimane obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale** – impone, da ultimo, **una tempestiva attivazione del creditore, tesa a provocare il sollecito esercizio del diritto di credito** affinché sia evitato che il "garante" rimanga a lungo in una situazione di incertezza¹², pena la liberazione del fideiusso-

⁶ Cass. civ. 4 settembre 2009, n. 3298, in *Mass. giust. civ.*, 2009; Cass. civ. 30 maggio 2007, n. 12721, *ivi*, 2007; Cass. civ. 28 agosto 2007, n. 18180, *ivi*, 2007.

⁷ Cass. civ. 24 giugno 2004, n. 11727, in *Ced Cassazione*, 2004.

⁸ Cass. civ. 3 ottobre 2005, n. 19300, in *Obbl. e contr.*, 2006, 2, 109, con nota di FILABELLA.

⁹ Cass. civ. 2 aprile 2002, n. 4637, in *Arch. civ.*, 2003, 191.

¹⁰ Cass. civ. 25 febbraio 2005, n. 4093, in *Impresa*, 2005, 1991.

¹¹ Cass. civ. 9 febbraio 2007, n. 2871, in *Guida al Diritto*, 2007, 12, 63.

¹² App. Roma 26 luglio 2007, in *Mass. giust. civ.*, 2007.

re medesimo¹³. In sintesi e, in forza della disposizione *de qua* si prevede, pertanto, che: *a)* se non viene fissato alcun termine di validità e efficacia della fideiussione, il creditore ha **sei mesi di tempo**, dopo la scadenza dell'obbligazione principale, per proporre le sue istanze contro il debitore; *b)* se la fideiussione è limitata allo stesso termine dell'obbligazione "originaria", il tempo per proporre le istanze si riduce a **due mesi**; *c)* se la fideiussione è, invece, limitata a un termine anteriore a quello di scadenza dell'obbligazione principale, si ha un caso di fideiussione *in durio rem causam*, e, quindi, di invalidità; *d)* infine, se la garanzia fideiussoria è limitata a un termine posteriore allo spirare dell'obbligazione principale, codesto termine vale come termine di decadenza pattiziamente fissato. Necessita, tuttavia, significare che il lasso temporale posto dal menzionato art. 1957 c.c. oltre a rivestire natura decadenziale è, pure, derogabile, potendo essere convenzionalmente escluso per effetto di rinuncia preventiva, trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti¹⁴.

la GIURISPRUDENZA

► **La fideiussione a garanzia di un contratto di locazione**

Premesse le su esposte osservazioni, necessita precisare come la giurisprudenza di legittimità abbia nondimeno ritenuto **valido inserire in un contratto di locazione un autonomo contratto di fideiussione al fine di garantire le obbligazioni pecuniarie "accettate" dal conduttore**, essendo l'oggetto di questo secondo accordo facilmente determinabile in relazione al canone pattuito¹⁵. In particolare, 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 previsti¹⁶; essa, difatti, semplificando le procedure giudiziali di locazione abitativa e commerciale, riduce notevolmente il rischio di morosità.

Oggetto della garanzia fideiussoria in un contratto di locazione

Orbene, nel caso di fideiussione prestata per rendere sicuro l'assolvimento di un contratto di locazione occorre far **riferimento al rapporto garantito e alle obbligazioni dal medesimo nascenti**¹⁷. Tale identificazione trova, del resto, sostegno nel linguaggio del Legislatore e, precisamente nell'art. 1346 c.c., 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 che interessa, 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 corrispondersi. Poiché, infatti, i canoni sono generalmente specificati, l'oggetto del contratto di garanzia è, di conseguenza, definibile *per relationem* con riferimento al negozio principale¹⁸.

¹³ Trib. Chieti 10 febbraio 2006, in *Mass. giust. civ.*, 2006.

¹⁴ Cass. civ. 3 aprile 2007, n. 8839, in *Contratti*, 2007, 8/9, 790.

¹⁵ Cass. civ. 13 febbraio 2009, n. 3525, in *Contratti*, 2009, 6, 594.

¹⁶ Trib. Roma 30 ottobre 1995, in *Giust. civ.*, 2006, I, 3039.

¹⁷ Cass. civ. 30 ottobre 2008, n. 26064, in *Nuova giur. civ.*, 2009, 5, 469, con nota di BARAGGIOLI.

¹⁸ Cass. civ. 1° luglio 1998, n. 6414, in *Mass. giust. civ.*, 1998.

► La durata dell'obbligazione fideiussoria posta a garanzia di un contratto di locazione

A ogni buon conto, conformemente alle osservazioni svolte **in ordine alla "scadenza" della fideiussione**, si configura regola generale, applicabile anche all'ipotesi di garanzia **inserita in un contratto di locazione**, il principio per cui **il *dies a quo*, agli effetti dell'art. 1957 c.c., coincide con la data delle singole prestazioni** e non già con quella di estinzione dell'intero rapporto. Invero, una volta che si verifichi la morosità del conduttore il locatore potrà "reagire" domandando la risoluzione del contratto purché abbia preventivamente informato il fideiussore medesimo, salvo – in caso contrario – lo "scioglimento del vincolo" in favore di costui.

► L'ipotesi di recesso anticipato del "garante"

Analogamente, nel caso di **recesso anticipato intervenuto prima della scadenza del contratto**, l'"uscita" anzitempo decisa **esclude l'operatività della garanzia fideiussoria** per le obbligazioni maturate a seguito della prosecuzione della locazione. Sebbene, infatti, la fonte del legame contrattuale continui a essere costituita dall'originario contratto di locazione, la recedibilità della fideiussione è conforme al principio generale dell'ordinamento che tende a evitare la perpetuità dei vincoli obbligatori nel rispetto della buona fede ex art. 1375 c.c. alla base del comportamento delle parti nell'esecuzione del contratto¹⁹.

FIDEIUSSIONE

Cassazione civ., Sez. III, 23 dicembre 2004, n. 23967

In tema di fideiussione, la norma di cui all'art. 1957 c.c. (a mente della quale il fideiussore rimane obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale purché il creditore abbia, entro sei mesi, proposto le sue istanze contro il debitore e le abbia con diligenza coltivate) si applica a prescindere da qualsivoglia stato soggettivo (da considerarsi irrilevante) addotto dal creditore a giustificazione della sua inerzia, a prescindere, cioè, dal motivo per cui quest'ultimo non abbia coltivato le istanze di cui alla norma citata, dovendosi senz'altro predicare la legittimità dell'effetto estintivo della fideiussione all'esito della sola, obiettiva circostanza del decorso del termine di sei mesi. In tema di termini prescrizionali e/o decadenziali, difatti, l'ordinamento, perseguendo indubitabili fini di certezza delle situazioni giuridiche, attribuisce rilievo unico, decisivo e automatico alla circostanza che il termine stesso sia scaduto – senza che il soggetto abbia adempiuto all'onere o al dovere impostogli onde conseguire il soddisfacimento di un suo diritto ovvero giovare di effetti giuridici a lui favorevoli –, prescindendo *tout court* da valutazioni di tipo soggettivo (atteggiamento psicologico dell'interessato, motivi da lui perseguiti) in ragione delle quali si sia lasciato inutilmente scadere il termine di volta in volta fissato. *(Ced Cassazione)*

FORMA DELLA FIDEIUSSIONE

Corte d'Appello di Roma, Sez. I, 4 settembre 2009, n. 3298

Al fine di individuare la comune intenzione dei contraenti, necessaria per l'interpretazione del contratto ai sensi dell'art. 1362 c.c., il principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto, dove peraltro il rilievo da assegnare alla formulazione letterale deve essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale dove le singole clausole vanno considerate in correlazione e in coordinamento tra loro ai sensi dell'art. 1363 c.c., poiché per «senso letterale delle parole» va intesa tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale in ogni sua parte e in ogni parola che la compone e non in una parte soltanto. *(Lex 24 & Rep. 24)*

¹⁹ Cass. civ. 3 aprile 2009, n. 8129, in *Mass. giur. it.*, 2009.

Cassazione civ., Sez. III, 28 agosto 2007, n. 18180

In tema di interpretazione del contratto e ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il primo e principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate, con la conseguente preclusione del ricorso ad altri criteri interpretativi, quando la comune volontà delle parti emerga in modo certo e immediato dalle espressioni adoperate e sia talmente chiara da precludere la ricerca di una volontà diversa; il rilievo da assegnare alla formulazione letterale va poi verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale e le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro, dovendo procedersi al rispettivo coordinamento a norma dell'art. 1363 c.c. e con riguardo a tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni parte e parola che la compone, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato. (Nella specie la S.C., confermando la decisione dei giudici di merito, ha ritenuto incensurabile la ricostruzione della clausola di garanzia «a maggior garanzia del mutuo» afferente a un contratto qualificato come fidejussione del fidejussore, in cui una prima clausola regolava il rapporto garantito con riguardo ai versamenti a saldo delle rate di un mutuo e l'altra gli effetti della risoluzione anticipata del contratto di mutuo per inadempimento della mutuataria). (*Guida al Diritto*, 2008, 6, 18)

Corte d'Appello di Genova, Sez. III, 8 ottobre 2005

Il dettato dell'art. 1937 c.c., per il quale la volontà del fideiussore deve essere espressa, non implica la necessità di formule sacramentali per il sorgere della garanzia personale, essendo sufficienti espressioni atte a esteriorizzare immediatamente o direttamente, purché in modo chiaro, preciso e inequivoco, la volontà del garante di adempiere un'obbligazione analoga a quella del debitore. (*Mass. giust. civ.*, 2005)

Cassazione civ., Sez. III, 24 giugno 2004, n. 11727

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. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, interpretando una clausola inserita in un atto di costituzione di pegno di azioni, aveva ritenuto che configurasse una fideiussione, senza chiedersi se tale clausola potesse rappresentare soltanto un patto volto a disciplinare il momento della realizzazione del pegno da parte del creditore). (*Lex 24 & Rep.* 24)

ACCESSORIETÀ DELLA FIDEIUSSIONE

Cassazione civ., Sez. III, 3 ottobre 2005, n. 19300

Posto che l'elemento discriminante tra il contratto autonomo di garanzia e la fideiussione non è rinvenibile nell'impiego delle espressioni «a semplice richiesta» o «a prima richiesta», del creditore, bensì è costituito dal carattere accessorio della fideiussione rispetto all'obbligazione principale garantita, in virtù del quale il garante può opporre al creditore le eccezioni spettanti al debitore principale, va confermata la sentenza di merito che abbia qualificato il contratto come fideiussione, rilevando che le parti si erano limitate a disporre che il pagamento avesse luogo entro un breve termine; previo semplice avviso al debitore e senza bisogno del suo consenso, nonché a escludere che il debitore potesse opporvisi. (*Lex 24 & Rep.* 24)

Cassazione civ., Sez. III, 2 aprile 2002, n. 4637

Il contratto atipico di garanzia autonoma si differenzia dalla fideiussione per la mancanza dell'elemento dell'accessorietà, nel senso che il garante si impegna a pagare al beneficiario, senza opporre eccezioni fondate sulla validità o efficacia del rapporto di base. (Nella fattispecie, la S.C. ha escluso che valessero, pertanto, a snaturare il contratto tipico di fideiussione e a qualificarlo come garanzia autonoma le – diverse – previsioni contrattuali di un termine per il pagamento decorrente dalla richiesta, dell'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, della non necessità del consenso di quest'ultimo al pagamento da parte del garante, del divieto per il garantito a sollevare obiezioni sullo stesso pagamento). (*Lex 24 & Rep.* 24)

FIDEIUSSIONE PER DEBITI FUTURI

Cassazione civ., Sez. I, 9 febbraio 2007, n. 2871

I nuovi articoli 1938 e 1956 (introdotti dalla legge n. 154 del 1992) – ferma la validità efficacia delle fideiussioni stipulate fino al momento dell'entrata in vigore dell'art. 10 della nuova legge, con la conseguente responsabilità del fideiussore per le obbligazioni verso la banca sorte a carico del debitore principale prima della predetta data – determinano per il periodo successivo la nullità sopravvenuta delle convenzioni o delle clausole con esse in contrasto. Deriva da quanto precede, pertanto, che la mancata predeterminazione con espressa dichiarazione di volontà dell'importo massimo garantito esclude che il fideiussore possa essere chiamato a rispondere dei debiti sorti a carico del debitore principale dopo l'entrata in vigore del ricordato articolo 10. (M.Fin.) (*Guida al Diritto*, 2007, 12, 63)

Cassazione civ., Sez. I, 25 febbraio 2005, n. 4093

La fideiussione mediante firma di un foglio in bianco, con conferimento al creditore del potere di fissare successivamente l'entità massima della obbligazione di garanzia, ha natura di fideiussione «*omnibus*» e, qualora sia stata stipulata prima della data di entrata in vigore dell'art. 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 154, che ha reso obbligatoria l'indicazione del tetto di garanzia, e sia invocata per obbligazioni del debitore principale parimenti insorte in epoca anteriore, non è soggetta all'applicazione della norma sopravvenuta, che non retroagisce sui contratti perfezionatisi in precedenza e sugli effetti che i medesimi abbiano già prodotto. (*Lex 24 & Rep.* 24)

FIDEIUSSIONE E SCADENZA

Cassazione civ., Sez. III, 13 febbraio 2009, n. 3525

Qualora un contratto di fideiussione venga stipulato a garanzia del pagamento dei canoni di un contratto di locazione, ove si determini una morosità del conduttore tale da giustificare la domanda di risoluzione da parte del locatore, questi è tenuto a riferire al fideiussore della morosità, onde farsi autorizzare ad attendere il pagamento, in tal modo facendo credito al conduttore con la garanzia del fideiussore; se ciò non avviene, è applicabile la previsione dell'art. 1956 c.c., secondo cui in tale ipotesi il fideiussore è liberato dalla propria obbligazione (nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, nonostante il fideiussore avesse chiesto di vedere riconosciuta la propria liberazione ai sensi degli artt. 1956 e 1957 c.c. aveva ommesso di pronunciarsi sul punto, ritenendo il permanere dell'obbligazione di garanzia). (*Arch. loc. cond.*, 2009, 3, 253)

Corte d'Appello di Roma, Sez. II, 26 luglio 2007

In tema di efficacia della fideiussione, la disposizione di cui all'art. 1957 c.c., nello stabilire che il fideiussore rimane obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale, subordina siffatta previsione a una tempestiva attivazione del creditore, attivazione tendente a provocare il sollecito esercizio del diritto di credito per evitare che il fideiussore rimanga a lungo in una situazione di incertezza. In coerenza con il suesposto scopo la norma, laddove dispone che il creditore entro sei mesi deve aver non solo proposto, ma anche continuato con diligenza, le sue istanze al debitore, richiede che entro il termine indicato sia adottata una iniziativa processuale idonea all'accertamento, ovvero al soddisfacimento, della pretesa creditoria. (Nella specie la disciplina codicistica non può trovare, tuttavia, applicazione, atteso che da un lato la fideiussione rilasciata dal garante contiene una espressa rinuncia a qualsiasi eccezione e beneficio – compresi quelli della escussione e della liberazione – e dall'altro l'obbligo del fideiussore di pagare a semplice richiesta quanto dal creditore preteso comporta che l'esigenza del garante di conoscere sollecitamente la propria posizione debitoria può ritenersi sufficientemente tutelata attraverso la previsione di un termine entro il quale la richiesta doveva pervenire, pena la decadenza della garanzia stessa). (*Mass. giust. civ.*, 2007)

Tribunale di Chieti 10 febbraio 2006

La mancata proposizione, da parte del creditore, delle istanze contro il debitore ex art. 1957 c.c., entro sei mesi dalla scadenza dell'obbligazione principale, comporta la liberazione del fideiussore dall'obbligazione contratta. Sono, infatti, colpite da nullità le fideiussioni per le obbligazioni future senza limitazioni di importo. (*Mass. giust. civ.*, 2006)

FIDEIUSSIONE A GARANZIA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Cassazione civ., Sez. III, 3 aprile 2009, n. 8129

In tema di locazione, 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'ordinamento che tende a evitare la perpetuità dei vincoli obbligatori, nonché alla buona fede che, ai sensi dell'art. 1375 c.c., deve ispirare il comportamento delle parti nell'esecuzione del contratto. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, che aveva ritenuto inoperante il recesso dalla fideiussione, benché le parti avessero tenuto un comportamento contrario alla buona fede, in quanto, pur essendo edotte della volontà del fideiussore di recedere dal vincolo, avevano rinnovato il contratto di locazione, trasferendo sullo stesso la garanzia disdettata). (*Lex 24 & Rep. 24*)

Cassazione civ., Sez. III, 30 ottobre 2008, n. 26064

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. (Nella specie, in un contratto di locazione era stata inserita la clausola in virtù della quale un terzo si obbligava a garantire l'adempimento delle obbligazioni del conduttore sino alla scadenza del contratto «salvo quanto previsto dagli artt. 28 e 29 della legge n. 392 del 1978». Il giudice di merito aveva ritenuto che tale clausola andasse interpretata nel senso che la fideiussione fosse valida anche per le obbligazioni sorte in caso di automatico rinnovo del contratto; la S.C., in applicazione del principio di cui alla massima, ha ritenuto corretta tale motivazione). (*Ced Cassazione*)

Tribunale di Milano 3 gennaio 2000

In tema di fideiussione relativa a un contratto di locazione, costituisce regola generale e largamente accolta che per aversi scadenza dell'obbligazione principale agli effetti dell'art. 1957 c.c., è necessario che detta obbligazione sia suscettibile di adempimento, e cioè certa nella sua esistenza e nel suo ammontare, e che sia venuta a scadenza. Essendosi l'obbligazione di ripristino dell'immobile locato, non spontaneamente adempiuta, tramutata in obbligazione risarcitoria, la stessa sarà suscettibile di adempimento solo nel momento in cui sarà divenuta certa nel suo ammontare. (*Banca Borsa, 2001, II, 608*)

Tribunale di Roma 30 ottobre 1995

Nell'ipotesi di fideiussione prestata da un terzo per tutti gli obblighi assunti con il contratto di locazione, il fideiussore risponde anche dei danni per ritardata restituzione della cosa locata e quindi dell'indennità di occupazione pari al corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, dovuta ex art. 1591 c.c., in quanto la garanzia fideiussoria si giustifica proprio in funzione del mancato adempimento delle obbligazioni contrattuali del conduttore. (*Giust. civ., 1996, I, 3039*)

la DOTTRINA

► Per approfondimenti dottrinali

- FRAGALI, «Fideiussione», in *Comm. Scialoja-Branca*, Zanichelli, 1999;
- FRAGALI, «Fideiussione», in *Enc. Dir.*, Giuffrè, 2000, 381;
- MORETTI, *Fideiussione*, Giuffrè, 2000;
- RAVAZZONI, «Fideiussione», in *Nov. Dig.*, Utet, 1999, 280;
- SIMONETTO, *Fideiussione prestata da privati*, Cedam, 1985.

le CONCLUSIONI

In definitiva, il fideiussore rimane obbligato anche se il contratto principale sia scaduto purché – però – permanga il debito e il creditore ne abbia prontamente intimato il pagamento.

la PRATICA

► Contratto di fideiussione rilasciata da privato

LUOGO E DATA
 Spett.le
 (dati del creditore)
 <...>

Premesso che

a) il <...> (*inserire i dati del debitore, sia nel caso si tratti di persona fisica che di persona giuridica* – in seguito il “Debitore”) in forza di contratto sottoscritto in data odierna con <...> (*inserire i dati identificativi del creditore* – in seguito il “Creditore”) si è reso acquirente di <...> come meglio descritto nel contratto stesso in seguito il “Contratto”;

b) a garanzia del pagamento del prezzo differito il Creditore ha richiesto la fideiussione personale da parte di <...>, tutto ciò premesso,

Si conviene e stipula quanto segue

Art. 1

1.1 I signori <...> (i soggetti garanti possono essere anche più di uno), nato a <...> il <...>, residente in <...> (<...>), via <...>, n. <...>, C.F. <...> e <...>, nato a <...>, il <...>, residente in <...> (<...>), via <...>, n. <...>, C.F. <...> (i “Garanti”) si costituiscono fideiussori nei Vostri confronti e nell’interesse del Debitore per garantire il pagamento del prezzo differito del Contratto, ossia delle seguenti obbligazioni:

- <...> (descrivere esattamente le obbligazioni facenti capo al debitore che i fideiussori intendono garantire).

La presente fideiussione viene prestata per l’importo massimo pari a euro <...> (euro <...>).

1.2 Il termine iniziale utile alla richiesta di escussione coinciderà con lo scadere delle obbligazioni garantite così come indicate al precedente punto 1.1, mentre il termine finale utile per la richiesta di escussione scadrà decorsi <...> (<...>) giorni dal termine iniziale.

Art. 2

L’adempimento della fideiussione da parte dei Garanti potrà essere richiesto dal creditore garantito mediante semplice lettera raccomandata A.R. senza la preventiva escussione del debitore principale.

Art. 3

Tutti i diritti derivanti dalla presente garanzia non saranno in alcun modo cedibili a soggetti diversi dal Beneficiario.

Art. 4

Le spese, tasse e soprattasse per l’eventuale registrazione del presente atto e ogni altro onere a esso inerente o conseguente saranno a carico dei Garanti.

Art. 5

Qualsiasi controversia relativa all’esecuzione e/o interpretazione del presente contratto sarà di competenza in via esclusiva del Foro di <...>

<...>

(Sottoscrizione del (dei) garante (i))