Fidejussione sull'affitto: cos'è?

15/06/2021

Prendere casa in affitto non è così semplice: oltre al problema oggettivo di trovare immobili che soddisfino le esigenze dell'inquilino, c'è quello riguardante le condizioni economiche del futuro conduttore. Non tutti i proprietari, infatti, si fidano di dare in affitto la propria abitazione, temendo che l'inquilino possa rendersi ben presto moroso. Proprio perché fidarsi è bene ma non fidarsi è meglio, per chiudere un contratto di affitto spesso i locatori chiedono ai conduttori di fornire idonee garanzie. Una di queste è quella di stipulare un contratto di fideiussione con un'altra persona oppure con una banca.

Cosa vuol dire fideiussione sull'affitto? La fideiussione è la principale garanzia personale conosciuta dal nostro ordinamento. In pratica, il fideiussore si impegna a pagare i debiti del garantito direttamente al creditore di questi; in cambio, però, il fideiussore ottiene di potersi rivalere sulla persona per cui ha prestato la garanzia. La fideiussione, dunque, non è un atto di liberalità, in quanto il debitore che non riesce a pagare il suo creditore dovrà comunque poi saldare il conto con il fideiussore.

La fideiussione è una garanzia personale che fa sorgere un'obbligazione in capo a una persona la quale si impegna a garantire l'adempimento di un altro individuo (il garantito).

Per la legge, il fideiussore è colui che, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui.

La fideiussione è un contratto a tutti gli effetti che può operare anche se il garantito non ne è a conoscenza. Ciò significa che il contratto di fideiussione, almeno così come previsto dal Codice civile, sorge tra il creditore e il garante, il quale si impegna ad adempiere al posto del debitore anche se questi è contrario oppure ignaro della garanzia prestata.

La fideiussione sull'affitto non è altro che la garanzia prestata da una persona o da una società con riferimento a un contratto di locazione.

In pratica, la fideiussione sull'affitto consente al locatore di avere due soggetti a cui chiedere il pagamento degli oneri contrattuali (canone, ecc.): il conduttore e il fideiussore.

Esistono diversi soggetti che possono prestare una fideiussione sull'affitto. Vediamo quali sono e come funziona il contratto di garanzia.

Affitto: garanzia del privato

Spesso, il fideiussore di un contratto di affitto è un'altra persona fisica diversa dal conduttore. Il garante si assume dunque l'impegno nei confronti del locatore di adempiere alle obbligazioni dell'inquilino nel caso di sua morosità.

Per ottenere che una persona faccia da garante al conduttore bisogna fargli sottoscrivere il contratto di locazione unitamente all'affittuario e al locatore.

In pratica, la garanzia viene prestata all'interno del contratto di locazione stesso. In esso, le parti avranno cura di indicare non solo le generalità del conduttore e del locatore, ma anche quelle del garante, il quale poi dovrà firmare il contratto insieme agli altri.

Rispetto alle altre tipologie di fideiussione che vedremo, la garanzia prestata direttamente nel contratto di affitto vincola temporalmente il garante a tutta la durata del rapporto locatizio, salvo che sia stabilito il contrario.

Affitto: fideiussione bancaria

Molto utilizzata in tema di affitto è la fideiussione bancaria. In questa ipotesi, il conduttore stipula con la banca un contratto di fideiussione con cui va a coprire i possibili debiti che sorgeranno dal contratto di locazione.

Con la fideiussione bancaria, dunque, si dà vita a un contratto di garanzia parallelo a quello di locazione. Il primo sarà strettamente legato al secondo in virtù dell'accessorietà di cui abbiamo parlato nei paragrafi precedenti.

La fideiussione può essere pattuita per tutti i debiti che deriveranno dall'affitto oppure solo per parte di essi (ad esempio, solo per i canoni non pagati); è possibile anche fissare un tetto massimo oltre il quale il fideiussore non sarà tenuto a pagare oppure assegnare alla garanzia un limite temporale inferiore a quello della locazione.

A fronte della garanzia prestata, il garantito si impegna a pagare una determinata somma alla banca. In pratica, il contratto di fideiussione bancaria non è gratuito. La fideiussione, infatti, comporta un costo di commissione che viene commisurato non solo all'entità della somma garantita, ma anche alla durata del contratto.