

Contratti ad uso non abitativo e limite all'importo del deposito cauzionale; la fideiussione.

Contratti ad uso diverso dall'abitativo: quante mensilità di canone possono essere richieste come cauzione? Sono possibili forme di garanzia alternative al deposito cauzionale?

A norma dell'articolo 11, legge 392/78, il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è altresì produttivo d'interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno. Questa limitazione a tre mensilità è a tutt'oggi inderogabile, essendo sanzionata con la nullità l'eventuale clausola contrattuale contenente patti che superino tale vincolo. Ne consegue il diritto del conduttore di ottenere il rimborso di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Tuttavia, il locatore può legittimamente richiedere al conduttore delle differenti forme di garanzia per il pagamento del canone di locazione e delle altre obbligazioni contrattuali, prime fra tutte la fideiussione, che potrà essere bancaria, assicurativa o prestata semplicemente da un terzo soggetto. In tali casi è assolutamente necessario indicare l'importo massimo per il quale la garanzia fideiussoria viene prestata, importo che non è soggetto al limite massimo delle tre mensilità di cui al richiamato art. 11 della legge 392/1978.

L'esperienza pratica suggerisce di evitare la fideiussione assicurativa e di optare in primo luogo per la fideiussione bancaria cd. "a prima richiesta assoluta con rinuncia alle eccezioni del debitore" (si tratta in realtà non di una fideiussione bensì di un contratto autonomo di garanzia, ma nella pratica continua ad essere denominata fideiussione), ovvero per la garanzia prestata da un terzo soggetto che risulti aggredibile patrimonialmente.

Avv. Roberto Mattoni