

IL PROBLEMA DELLA SETTIMANA Locazioni

Un «buon» contratto difende dalla morosità

Per affitti abitativi e commerciali servono pattuizioni chiare, anche sulle spese e sul numero di rate

PAGINE A CURA DI
Matteo Rezzano

Per evitare quanto più possibile l'instaurazione di procedimenti di sfratto per morosità, i proprietari hanno dovuto ricorrere sempre più spesso a formule di "garanzia".

Clausole da inserire
Ma, per quanto riguarda il puntuale pagamento dei canoni, la prima regola per il locatore è quella di predisporre un "buon" contratto di affitto. In particolare, occorre inserire pattuizioni chiare e tassative circa il pagamento del canone e delle spese accessorie, il numero delle rate, con relativa scadenza, i mezzi di pagamento (assegno, bonifico bancario o contante), il luogo del pagamento, le conseguenze dell'inadempimento dell'inquilino. Il pagamento del corrispettivo e delle spese costituisce infatti una delle obbligazioni principali del conduttore, a norma dell'articolo 1587 del Codice civile.

Circa la scelta del numero delle rate di canoni e spese, occorre distinguere tra locazioni abitative e locazioni cosiddette "a uso diverso". Per le locazioni abitative, disciplinate dalla legge 43/1998, le parti possono liberamente determinare il numero delle rate anticipate (mensili, trimestrali, semestrali eccetera). Per le locazioni commerciali - tuttora vincolate dal più rigido regime imposto dall'articolo 79 della legge 392/1978 - si registrano invece contrasti giurisprudenziali. Secondo la sentenza della Cassazione 25 maggio 1992, n. 6247, «sono valide le clausole di pagamento anti-

cipato del canone annuo di locazione degli immobili urbani per uso non abitativo, soggetti al regime della legge sull'equo canone, non essendo applicabile il divieto dell'articolo 11 di tale legge, che si riferisce esclusivamente al deposito cauzionale». Di segno opposto, Cassazione 10 luglio 1996, n. 6274, secondo cui «nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo è nulla la clausola che preveda il pagamento anticipato del canone in misura superiore a tre mensilità».

Quando al mezzo di pagamento, si privilegiano in genere il bonifico bancario - anche online - o l'assegno. Perde appeal il contante, posto che per l'articolo 49, comma 1, del Dlgs 231 del 21 novembre 2007, in materia di anticiclaggio, «è vietato il trasferimento di denaro contante... quando il valore di trasferimento, è complessivamente pari o superiore a 1.000 euro».

Nel contratto deve anche essere inserita una serie di clausole relative all'inadempimento del conduttore all'obbligazione di pagamento. È per esempio opportuna una clausola riprodotta del contenuto dell'articolo 5 della legge 392/1978, secondo la quale «...il mancato pagamento del canone decorra venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice civile».

Per i contratti a canone concordato di cui all'articolo 392/1978 non operano conferimento alle locazioni

commerciali (si veda Cassazione 31 maggio 2010, n. 13248). Per queste ultime, è opportuno l'inserimento di una clausola risolutiva espressa, che preveda la risoluzione di diritto del contratto, secondo lo schema dell'articolo 1456 del Codice civile, in caso di morosità del conduttore.

A evitare sorprese, sarebbe anche opportuno uno "screening" sull'inquilino, sul suo lavoro e sul suo patrimonio, per verificarne la solvibilità.

Molti proprietari, invece, anche a causa degli obsoleti modelli contrattuali reperiti in rete, rimangono ancorati alla richiesta del deposito cauzionale, previsto dall'articolo 11 della legge 392/1978 - norma tuttora vigente, anche se derogabile quanto alle locazioni abitative "libere" - per il quale il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno. Il deposito cauzionale prelevato, nemmeno laddove il contratto sia stato stipulato sotto il vigore della nuova legge 43/1998.

Secondo taluni autori - a seguito dell'abrogazione dell'articolo 79 della legge 392/1978 per le locazioni abitative - anche gli articoli 5 e 55 sarebbero ora derogabili da contrarie pattuizioni contrattuali, quali quella della clausola risolutiva espressa per il mancato pagamento dell'affitto o delle spese alla scadenza della rata. È comunque pacifico che i richiamati articoli 5 e 55 della legge 392/1978 non operano conferimento alle locazioni

La giurisprudenza

ABITATIVE E NON
L'articolo 5 della legge 392/1978 - che presuppone la gravità dell'inadempimento del conduttore per mancato pagamento del canone oltre i 20 giorni dalla scadenza della rata - opera solo per le locazioni a uso abitativo. In esse, però, il conduttore può chiedere in giudizio il superiore "di grazia" (non superiore a 90 giorni), l'ammonizione del deposito cauzionale non è più limitato a tre mensilità del canone, produttive di interessi legali, ma è liberamente determinabile dalle parti. In questo senso, Tribunale di Modena, 23 luglio 2004; «Il principio di indero-

gabilità della disciplina normativa in materia di deposito cauzionale... non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la

vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

La Cassazione (26641/2008) si è espressa per il no: «...nella specie non ricorre un'ipotesi di fideiussione omnibus e non si tratta di obbligazioni future o condizionali, ma di quelle nascenti dal contratto di locazione originariamente concluso e, dell'altro, le obbligazioni erano determinate (...)

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

POSSIBILI TETTI
Per l'articolo 1938 del Codice civile «la fideiussione può essere prestata anche per un'obbligazione condizionale o futura con la previsione, in questo ultimo caso, dell'importo massimo garantito». In caso di locazione non abitativa rinnovabile di sei anni, in sei anni, si è in presenza di una obbligazione "condizionale e futura", con un "tetto" massimo all'importo garantito? La Cassazione (26641/2008) si è espressa per il no: «...nella specie non ricorre un'ipotesi di fideiussione omnibus e non si tratta di obbligazioni future o condizionali, ma di quelle nascenti dal contratto di locazione originariamente concluso e, dell'altro, le obbligazioni erano determinate (...)

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

LA RIDUZIONE
L'articolo 1591 del Codice civile dispone che il conduttore in mora è tenuto a versare la corrispettivo sino all'obbligo di risarcire il maggior danno. Il corrispettivo (o indennità) di presunzione pari al canone di locazione, oltre all'aggravamento del danno, è quello derivante al proprietario dalla mancata locazione a terzi a un prezzo superiore, o quello derivante dal maggior canone pagato a terzi, nell'impossibilità di rientrare in possesso dei propri locali, o, ancora, quello derivante da clausole "penali" eccetera. 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 (Tribunale di Roma, 30 ottobre 1995).

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

«...non opera con riferimento ai contratti di locazione stipulati sotto la vigenza della novella normativa di cui alla legge 43/1998, poiché deve ritenersi che... le parti possono legittimamente prevedere che il deposito cauzionale non sia produttivo di interessi».

TUTELA LEGALE

limiti,
rigine e interessiQueste polizze garantiscono il rimborso di somme prestabilite,
relative ai costi per lo sfratto e per il recupero coattivo dei canoni

Bancaria o assicurativa: la chance fideiussione

Nelle locazioni la forma di garanzia più utilizzata è tuttora costituita dal deposito cauzionale (si veda anche l'articolo a sinistra), che consiste nella consegna (tramite assegno) di una somma di denaro, in genere pari a tre mensilità del canone di locazione. Al termine della locazione - previa verifica del buono stato dei locali e dell'adempimento delle obbligazioni contenute nel contratto - il locatore riconsegna la somma, con conguaglio degli interessi maturati.

Il limite di tale forma di garanzia (a parte la questione relativa al versamento degli interessi legali o bancari) è costituito dall'entità delle somme garantite. Per le locazioni "commerciali", in particolare, l'articolo 11 della legge 392/1978 è norma inderogabile. Si ritiene, invece, che - relativamente ai contratti di locazione disciplinati dalla legge 431/1998 - il deposito cauzionale possa avere entità superiore alle tre mensilità e possa anche essere infruttifero di interessi o fruttifero di interessi bancari. In questo senso, il Tribunale di Modena, 23 luglio 2004.

Il contenuto

In alternativa, il locatore può chiedere al conduttore il rilascio di una polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, per l'eventuale inadempimento dell'inquilino a tutti gli obblighi derivanti dal contratto: mancato versamento dell'affitto o delle spese accessorie, danni all'immobile eccetera. È comunque opportuno convenire che la polizza fideiussoria garantisca un importo pari ad almeno un anno del canone di locazione e delle spese accessorie preventive (tempo necessario all'espletamento della

causa di sfratto in prima esecuzione).

In ogni caso, conviene pretendere che la fideiussione garantisca l'eventuale periodo di rinnovo. Secondo la Cassazione - sentenza 6 novembre 2008, n. 26611 - «la fideiussione instaurata a garanzia di un rapporto di locazione si estende all'intero periodo di durata del rapporto locatizio, compreso, quindi, quello conseguente alla rinnovazione tacita del contratto di locazione. Nella specie non ricorre un'ipotesi di fideiussione omnibus: e ciò perché, da un lato, non si tratta di obbligazioni future o condizionali, ma di quelle nascenti dal contratto di locazione originariamente concluso, e, dall'altro, perché le obbligazioni sono determinate (o quantomeno determinabili) con riferimento alle parti all'entità dei canoni locativi, il cui importo è determinato sulla base delle previsioni contrattuali».

Generalmente, il contratto di fideiussione viene consegnato dal conduttore al locatore prima o contestualmente alla stipula del contratto di locazione. Ove questo non sia possibile, può convenirsi che la fideiussione venga consegnata dall'inquilino entro un certo termine, decorso il quale il contrat-

to si risolverà di diritto per inadempimento grave, a norma dell'articolo 1456 del Codice civile.

Quanto alle differenze tra "fideiussione" bancaria e "fideiussione" assicurativa, la prima garantisce l'adempimento del conduttore per tutta la durata del contratto di locazione previo versamento di somme, titoli o altro, che rimangono a tal fine vincolati. La seconda è invece legata al pagamento di un premio annuale o di un premio unico da parte del conduttore, sicché, in caso di inadempimento all'obbligo di versare il premio, la compagnia può recedere dal contratto, facendo venir meno la garanzia.

A prima richiesta

Ancorché l'articolo 1944, comma due, del Codice civile disponga che «le parti però possono convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima della escussione del debitore principale», nel contratto è opportuno inserire una clausola per la quale il pagamento da parte dell'istituto di credito o della compagnia di assicurazione deve avvenire a prima richiesta del locatore senza preventiva necessità di escussione dell'inquilino, rinunciata preventivamente qualunque eccezione da parte del fideiussore.

Molti proprietari, comunque, si assicurano anche con polizze di tutela legale, che garantiscono quantomeno il rimborso di somme prestabilite, per le spese legali (ripetibili o non) sostenute per il procedimento di sfratto e conseguente azione di rilascio, oltre al procedimento di recupero coattivo dei canoni di locazione e delle spese accessorie.

PER SAPERNE DI PIÙ

Sul sito internet dell'Esperto risponde sono disponibili per approfondimento testi di legge, circolari, sentenze e interpretazioni di dottrina
www.ilsole24ore.com/espertorisponde

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La polizza si registra con l'aliquota dello 0,50%

Il contratto di fideiussione è disciplinato dagli articoli 1936 e seguenti del Codice civile. Per l'articolo 1936 «è fideiussore colui che, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui. La fideiussione è efficace anche se il debitore non ne ha conoscenza».

Il contratto è soggetto a registrazione a norma del Dpr 26 aprile 1986, n. 131. L'articolo 6 della parte prima della tariffa, allegata al Dpr, dispone che «...garanzie reali e personali a favore di terzi, se non già richieste dalla legge...», scontano una aliquota dello 0,50% dell'importo garantito. La stessa aliquota sarà utilizzata anche per l'ipotesi in cui il patto di fideiussione venga inserito all'interno del contratto di locazione. Non si ritiene invece soggetta a registrazione la polizza fideiussoria ove fideiussore sia una delle parti del contratto di locazione.

Se non è stabilito l'ammontare dell'importo garantito, ai fini fiscali, si fa riferimento al canone (e alle spese) per l'intera durata del rapporto.

A ogni modo, la stipula di un contratto di fideiussione o l'inserimento di una clausola fideiussoria nel contratto di locazione non sono incompatibili con l'esercizio dell'opzione sulla cedolare secca, di cui all'articolo 3, del Dlg 23/2011. Il citato articolo 3, comma 2, del Dlg 23/2011 dispone infatti che «...sui contratti di locazione aventi a oggetto immobili ad uso abitativo, qualora assoggettati alla cedolare secca... alla fideiussione prestata non si applicano le imposte di registro e di bollo». Si ritiene però che l'esenzione dall'imposta di registro e di bollo valga solo nell'ipotesi in cui la fideiussione sia inserita, con apposita clausola, nel contratto di locazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA