COMMENTO ALLA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI GENOVA N. 2727 DEL 16/8/2016 IN MATERIA DI FIDEIUSSIONE BANCARIA O ASSICURATIVA A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI NASCENTI DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la sentenza che si commenta il Tribunale di Genova ha stabilito alcuni punti fermi in relazione alla c.d. fideiussione assicurativa (o bancaria) a prima richiesta, la più usata per garantire l’adempimento dei contratti di locazione.

In primis, occorre distinguere il caso in cui si verte in tema di “fideiussione” vera e propria da quello in cui è stato invece stipulato un “contratto autonomo di garanzia”.

Nel primo caso (in forza del principio dell’accessorietà della fideiussione al contratto principale) il garante può opporre, al garantito, tutte le eccezioni nascenti dal contratto oggetto della garanzia e cioè dal contratto di locazione.

Nel secondo viene invece esclusa la facoltà del garante di opporre al creditore le eccezioni che spettano al debitore principale, in deroga alla regola essenziale della fideiussione posta dall’art. 1945 c.c..

Il Tribunale, richiamandosi al più recente e consolidato indirizzo giurisprudenziale della Suprema Corte, ha ritenuto che “*in materia di contratto autonomo di garanzia, la previsione, nel testo contrattuale, della clausola “a prima richiesta e senza eccezioni” fa presumere l’assenza di accessorietà della garanzia che tuttavia può derivarsi, in difetto, anche dal tenore dell’accordo (nella fattispecie concreta in presenza di una clausola che fissava al garante il ristretto termine di trenta giorni per provvedere al pagamento dietro richiesta del creditore, insufficiente per l’effettiva opposizione delle eccezioni, e, al contempo, escludeva la possibilità per il debitore principale di eccepire alcunché al garante in merito al pagamento stesso).*”. (cfr. Cass. n. 12152/2916).

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sentenza n. 3947/2010) avevano d’altra parte precisato che “*il contratto autonomo di garanzia espressione dell’autonomia negoziale ex art. 1322 c.c. ha la funzione di tenere indenne il creditore dalle conseguenze del mancato adempimento della prestazione gravante sul debitore principale, che può riguardare anche un fare infungibile contrariamente al contratto del fideiussore, il quale garantisce l’adempimento della medesima obbligazione principale altrui (attesa l’identità tra prestazione del debitore principale e prestazione dovuta dal garante); inoltre la causa concreta del contratto autonomo è quella di trasferire da un soggetto ad un altro il rischio economico connesso alla mancata esecuzione di una prestazione contrattuale, sia essa dipesa da inadempimento colpevole oppure no, mentre con la fideiussione, nella quale solamente ricorre l’elemento della accessorietà, è tutelato l’interesse all’esatto adempimento della medesima prestazione principale*”.

Il Tribunale di Genova ha poi rigettato l’eccezione dell’attrice in opposizione che riteneva insufficiente, per l’emanazione del decreto ingiuntivo, la produzione di semplici avvisi di pagamento anziché di fatture (trattandosi nella fattispecie, la locatrice e la conduttrice, di due società).

Si fa presente che, in effetti, il contratto di garanzia sottoposto a giudizio richiedeva espressamente la presentazione delle fatture.

Secondo il Tribunale di Genova, invece “*l’ingiunzione di pagamento trova origine nel contratto di locazione, prova scritta del credito azionato in via monitoria, e non certamente nelle fatture.*

*Ai sensi della normativa IVA l’obbligo di emettere fattura fiscale, con riferimento a prestazioni di servizi, sorge solo nel momento in cui il creditore riceve il pagamento.*

*Correttamente, dunque, nel procedimento monitorio è stato prodotto il contratto di locazione da cui discende l’obbligo di pagamento del corrispettivo per il godimento del bene immobile.*”.

E’ di grande interesse pratico, per la sua precisone e completezza, la clausola del contratto autonomo di garanzia di cui si discute, dalla quale ciascun locatore potrà trarre spunto tutte le volte che voglia adottare tale forma di tutela.

“*Qualora il Contraente non abbia effettuato il pagamento di una singola rata, l’Assicurato potrà richiedere alla Società il versamento di quanto dovuto dal Contraente, salvo che questi non vi abbia provveduto. La Società provvederà incondizionatamente al pagamento di quanto dovuto entro 30 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta dell’Assicurato contente la dichiarazione dello stesso attestante di non essere stato soddisfatto dal Contrante, alle scadenze convenute, delle sue ragioni di credito e allegando la fattura rimasta insoluta, il pagamento avverrà rimossa sin da ora ogni eccezione e nonostante qualsiasi contestazione da parte del debitore principale, e ciò senza alcuna necessità di risolvere previamente il contratto di locazione o di esperire procedimenti legali o giudiziari di qualsiasi natura o genere. La Società provvederà al pagamento dopo un semplice avviso al Contraente e senza bisogno di preventivo consenso da parte di quest’ultimo che nulla potrà eccepire in merito. Resta inteso che ai sensi dell’art. 1944 c.c. la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente, né potrà avvalersi dei termini e delle decadenze posti a favore del garante, ivi compresi quelli di cui all’art. 1957 c.c. Restano salve le azioni di legge per il caso in cui le somme non pagate dalla Società risultassero parzialmente o totalmente non dovute*”.