

IL COLLEGIO DI MILANO

composto dai signori:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| – Prof. Avv. Antonio Gambaro | Presidente |
| – Prof. Antonella Sciarrone Alibrandi | Membro designato dalla Banca d'Italia (Estensore) |
| – Prof. Emanuele Lucchini Guastalla | Membro designato dalla Banca d'Italia |
| – Dott. Dario Purcaro | Membro designato dal Conciliatore Bancario Finanziario |
| – Avv. Emilio Girino | Membro designato da Confindustria, di concerto con Confcommercio, Confagricoltura e Confartigianato |

nella seduta del 22 dicembre 2011 dopo aver esaminato:

- il ricorso e la documentazione allegata;
- le controdeduzioni dell'intermediario;
- la relazione istruttoria della Segreteria Tecnica.

FATTO

Con ricorso del 17 Giugno 2011, la ricorrente, non consumatore, assistita da due avvocati, riferiva che il 1° Marzo 2005 aveva stipulato un contratto di locazione in veste di locatore, della durata di sei anni. L'intermediario convenuto aveva prestato fideiussione a garanzia degli impegni assunti dal conduttore.

Il 26 Maggio 2009, la attrice richiedeva al fideiussore il pagamento dei canoni relativi ai mesi dal Giugno 2008 al Maggio 2009. L'intermediario versava solo un importo pari alle mensilità di Marzo – Maggio 2009 (complessivi € 2250). A ragione di ciò opponeva, con missiva del 24 Giugno 2009, che la controparte era decaduta dalla garanzia ai sensi dell'art. 1957 c.c., in quanto aveva domandato nei confronti del conduttore solo lo sfratto per morosità e non anche l'ingiunzione al pagamento dei canoni.

Tra il 18 Agosto 2009 e il Dicembre 2010 seguiva un fitto scambio di lettere tra l'intermediario e gli avvocati della ricorrente.

Mentre costoro sostenevano che la garanzia aveva scadenza 16 Marzo 2011 e che l'art. 1957 c.c. era stato espressamente derogato nel contratto di fideiussione, il garante ciò negava. Questi, inoltre, invocava l'applicazione al caso *de quo* dell'art. 1956 c.c., poiché la ricorrente non si era fatta autorizzare dal fideiussore a non richiedere al conduttore il pagamento delle mensilità scadute. Di rimando, la ricorrente pretendeva dall'intermediario anche il pagamento dei canoni di Giugno 2008 – Luglio 2009 (per altri 3.778,20), nonché



delle spese condominiali versate (357,79) e di quelle preventivate per il ripristino dell'immobile nello *status quo* (€ 4.160 oltre IVA). La banca convenuta, infine, opponeva che la fideiussione garantiva solo il pagamento dei canoni (e, comunque, fino alla concorrenza di 9.000 €, pari ad un'annualità) e invitava il locatore a presentare ricorso a questo Arbitro, se non soddisfatto.

Ciò che appunto il locatore faceva, sottoponendo all'esame di questo Collegio tutte le richieste avanzate nei confronti del fideiussore, il quale insisteva sulla loro infondatezza con le controdeduzioni del 30 Giugno 2011, riproponendo le linee argomentative già sintetizzate.

Ritenuta la controversia matura per la decisione, questo Collegio la ha esaminata il 22 Dicembre 2011.

DIRITTO

L'istanza della ricorrente relativa ai canoni ammonta a oltre 9.000 Euro. A questa si aggiunge poi quella relativa alle spese condominiali e per il ripristino dello stato dell'immobile. L'atto di concessione della fideiussione è chiaro nel limitarla all'importo di Euro 9.000: tale atto prevede che l'intermediario «*si costituisce ... fideiussore ... fino alla concorrenza massima di € 9.000,00*». L'intermediario resistente risulta avere già corrisposto alla ricorrente Euro 2.500. Perciò, il ricorso non può essere accolto per somma superiore a Euro 6.500.

Per tale importo, invece, esso merita accoglimento. Le difese del resistente, che fanno perno sull'applicazione, nel caso di specie, degli artt. 1956 e 1957 c.c., non risultano fondate. Per due ordini di ragioni, ciascuno idoneo a sorreggere la decisione assunta.

Il primo è questo. La fideiussione in discorso è da qualificarsi come "*a prima richiesta*": il resistente, dunque, non può evitare (in tutto o in parte) il pagamento facendo valere fatti impeditivi, modificativi ovvero estintivi del debito; ma, ricorrendo tali fatti, può solo ripetere il pagamento.

Il testo dell'atto di concessione della fideiussione, per vero, non contiene una chiara clausola «*solve et repete*». Esso prevede che il fideiussore «*s'impegna a pagare ... a seguito di richiesta scritta*». Peraltro, la fideiussione si collega al contratto di locazione, richiamato in premessa. E qui si prevede che «*il conduttore rilascia una garanzia fideiussoria ... a primo rischio*». Espressione, quest'ultima, che è da intendersi come «*a prima richiesta*»: è questo infatti il significato più plausibile (art. 1366 c.c.), se non l'unico possibile (art. 1367 c.c.), nonché conforme agli usi (art. 1368 c.c.). D'altro canto, lo stesso testo della fideiussione, dopo aver dichiarato che il fideiussore pagherà «*a richiesta scritta*», aggiunge «*mediante lettera raccomandata A.R.*»: sì che se la prima espressione non s'intendesse come «*a semplice richiesta scritta*» sarebbe del tutto ridondante, priva di effetti (il che non è consentito ancora una volta dall'art. 1367 c.c.). Inoltre, è questa l'interpretazione più favorevole alla ricorrente (dunque, conforme all'art. 1370 c.c.).

Anche a voler ritenere che la fideiussione in discorso non fosse a prima richiesta, comunque, il ricorso, nei limiti anzidetti, sarebbe fondato, come pure anticipato, per un altro ordine di ragioni.

È da escludersi, infatti, che al caso sottoposto al vaglio di questo Collegio possa trovare applicazione la norma dell'art. 1957 c.c. come pure, allo stato degli atti, quella dell'art. 1956 c.c.

In forza dell'atto di fideiussione, la ricorrente non aveva l'onere di coltivare azioni giudiziali nei confronti del conduttore inadempiente, ma quello di escutere la fideiussione entro «*quindici giorni dal 01/03/2011*», termine di "validità" della fideiussione. Ancora una volta il testo negoziale non è limpido al riguardo. Vi si legge: «*La ... fideiussione è valida fino al*



Arbitro Bancario Finanziario
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

01/03/2011. ... *Trascorsi quindici giorni dal 01/03/2011 senza che la [locatrice] abbia richiesto [al fideiussore] il versamento di quanto dovuto, in deroga a quanto disposto dall'art. 1957 c.c., la presente fideiussione è da intendersi nulla e priva di efficacia».*

Secondo la resistente la deroga all'art. 1957 c.c. si riferirebbe unicamente all'introduzione dell'onere a carico della locatrice di escutere la fideiussione entro quindici giorni, e non comporterebbe anche l'esclusione dell'onere di coltivare le azioni giudiziali verso il debitore principale a seguito della scadenza dell'obbligazione garantita; tale onere il creditore avrebbe avuto, inoltre, dalla scadenza delle singole rate di canone.

Peraltro, sulla correttezza di tale interpretazione, lo stesso resistente mostra dubbi: da un lato, afferma che l'omesso esperimento, da parte del ricorrente, di azioni per la condanna del conduttore al pagamento dei canoni lo avrebbe liberato dalla fideiussione; dall'altro, però, ha ritenuto di dover pagare l'importo delle ultime tre mensilità di canoni scaduti prima dell'escussione della fideiussione.

Comunque, l'interpretazione della «deroga» più favorevole al cliente è quella più lata: nel senso dell'esonero del locatore dall'onere di avviare e coltivare azioni giudiziali nei confronti del conduttore. E tale lettura è anche quella più equa. A fronte dell'onere di richiedere allo stesso fideiussore il pagamento in breve tempo dalla scadenza del contratto, sta la rinuncia del fideiussore all'onere per il creditore di coltivare azioni giudiziali nei confronti del debitore garantito, potendo provvedervi subito lui.

D'altro canto, l'interesse del fideiussore a che il creditore non continui a far credito quando le condizioni patrimoniali del debitore siano peggiorate al punto da rendere notevolmente più difficile il recupero del credito (di regresso del fideiussore) resta tutelato dalla norma dell'art. 1956 c.c.

La sua applicazione al caso sottoposto al giudizio di questo Collegio, però, è da escludere allo stato degli atti: perché il resistente non ha dato prova che, al tempo dei mancati pagamenti dei canoni (da Giugno 2008 in poi), le condizioni patrimoniali del conduttore fossero peggiorate (e al segno richiesto dalla norma in discorso).

P.Q.M.

Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso e dispone che l'intermediario versi alla ricorrente la somma di € 6.500,00.

Il Collegio dispone inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di Euro 200, quale contributo alle spese di procedura, e al ricorrente la somma di euro 20, quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
ANTONIO GAMBARO