AbruzzoWeb
Tutte le notizie d'Abruzzo a portata di click

GARANZIE NEL CONTRATTO DI AFFITTO: DURATA, SPESE E CONDIZIONI DA CONCORDARE

11 Novembre 2026



Quando si stipula un contratto di locazione, la questione delle garanzie rappresenta uno degli aspetti più delicati e discussi tra proprietari, inquilini e agenti immobiliari. La richiesta di una fideiussione o di altre forme di tutela patrimoniale non è mai un dettaglio secondario, ma va valutata attentamente prima della firma. Le parti coinvolte devono chiarire insieme ogni clausola relativa a importo garantito, durata della copertura, eventuali rinnovi, costi e modalità di attivazione, evitando fraintendimenti che potrebbero emergere solo in caso di controversia. Mettere queste condizioni per iscritto prima di impegnarsi aiuta a capire che cosa succederà se il rapporto proseguirà oltre la scadenza prevista oppure se si verificherà un mancato pagamento.

La differenza tra durata del contratto e durata della garanzia

Uno dei primi elementi da chiarire riguarda la distinzione tra la durata del contratto di affitto e quella della garanzia prestata a favore del locatore. Non sempre questi due periodi coincidono: la copertura offerta dalla fideiussione può avere una scadenza differente rispetto alla fine del rapporto di locazione. Ad esempio, può accadere che la garanzia venga richiesta per i primi dodici mesi, anche se il contratto prevede una durata più lunga, oppure che sia necessario un rinnovo annuale della copertura. È quindi essenziale che le parti leggano con attenzione le condizioni e si accordino su come gestire il prolungamento o la cessazione della garanzia in relazione alla permanenza dell'inquilino nell'immobile. Alcuni prodotti assicurativi prevedono la possibilità di rinnovo automatico, altri richiedono una nuova valutazione dei requisiti o il pagamento di ulteriori premi. La chiarezza su questi aspetti permette di evitare spiacevoli sorprese in caso di mancato pagamento dei canoni o di altre inadempienze contrattuali.

Importo coperto e limiti della fideiussione

Un altro punto centrale riguarda l'importo massimo garantito dalla fideiussione. Non esiste una regola fissa: la somma coperta può variare in base agli accordi tra le parti e alle caratteristiche del prodotto scelto. In alcuni casi, la garanzia copre solo alcuni mesi di canone, in altri può includere anche oneri accessori come spese condominiali o danni all'immobile. È importante che il proprietario e l'inquilino verifichino insieme quali obbligazioni sono effettivamente garantite e quale sia il massimale previsto. Per chi desidera una tutela affidabile, le garanzie per la locazione di Affitto Assicurato rappresentano una soluzione interessante, verificando che importi coperti, durata e condizioni di attivazione siano adeguati al proprio contratto. Anche la modalità di escussione, ovvero le condizioni per ottenere il pagamento da parte del garante, deve essere ben compresa: alcuni contratti prevedono la possibilità per il locatore di attivare la garanzia a semplice richiesta scritta, altri richiedono la dimostrazione di un inadempimento formale o l'avvio di una procedura giudiziaria.

Spese e soggetti che sostengono i costi della garanzia

La questione dei costi rappresenta spesso un nodo da sciogliere nella trattativa. Le spese per l'attivazione di una fideiussione o di altre forme di garanzia possono essere a carico dell'inquilino, del proprietario o suddivise tra le parti, a seconda di quanto stabilito nel contratto. Non esiste una disciplina univoca: la prassi vede frequentemente l'inquilino farsi carico dell'intero importo, ma nulla vieta che le parti si accordino diversamente. È consigliabile che la ripartizione dei costi venga esplicitata in modo chiaro e trasparente già nella fase di negoziazione, per evitare malintesi successivi. Il prezzo della garanzia può variare sensibilmente in base al tipo di prodotto scelto, alla durata della copertura e all'importo garantito. Alcuni servizi prevedono un premio annuale, altri un costo una tantum. Anche le spese per eventuali rinnovi o modifiche contrattuali devono essere valutate con attenzione.

Documentazione richiesta e tempistiche di attivazione

Per l'attivazione di una fideiussione o di altre garanzie a tutela del locatore, è necessario presentare una serie di documenti che attestino la solvibilità dell'inquilino e la regolarità del rapporto di locazione. I requisiti variano in base al prodotto scelto e all'ente che rilascia la garanzia, ma generalmente vengono richiesti documenti anagrafici, attestati di reddito, contratto di lavoro e copia del contratto di affitto. In alcuni casi, possono essere necessarie ulteriori garanzie personali o patrimoniali. È importante che le parti si informino preventivamente sulle tempistiche di istruttoria e rilascio della garanzia, poiché eventuali ritardi possono posticipare la firma del contratto o l'ingresso dell'inquilino nell'immobile. Anche la modalità di consegna della fideiussione (cartacea o digitale) e le procedure per la sua verifica dovrebbero essere concordate in anticipo.

Condizioni per l'attivazione della garanzia e modalità di escussione

Un aspetto spesso sottovalutato riguarda le condizioni che consentono al proprietario di attivare la garanzia in caso di inadempienza dell'inquilino. Non tutte le fideiussioni prevedono la stessa procedura: alcune consentono l'escussione a prima richiesta, altre richiedono la presentazione di documentazione aggiuntiva o l'avvio di azioni legali. Per questo è opportuno verificare quali eventi consentano di richiedere l'intervento del garante, quali comunicazioni siano necessarie e a chi debbano essere inviate. Anche i tempi di risposta del garante e le modalità di erogazione dell'importo garantito possono fare la differenza in situazioni di morosità o danni all'immobile. La chiarezza su questi aspetti riduce il rischio di contenziosi e consente di gestire eventuali criticità in modo più rapido ed efficace.

L'importanza di leggere le condizioni specifiche e trovare un accordo

Ogni prodotto di garanzia per la locazione presenta caratteristiche, limiti e condizioni differenti, che vanno analizzati caso per caso. Proprietari, inquilini e agenti immobiliari dovrebbero prendersi il tempo necessario per leggere insieme tutte le clausole contrattuali, ponendo particolare attenzione a quelle relative a durata, importi, costi e modalità di attivazione. Nessuna tutela può essere considerata automatica o standard: l'efficacia della garanzia dipende dalla sua corrispondenza alle esigenze delle parti e dalla chiarezza degli accordi raggiunti. Per scegliere una soluzione adatta occorre confrontare il testo della garanzia con gli obblighi effettivamente previsti dal contratto di locazione, senza limitarsi al nome del prodotto. La collaborazione tra le parti resta il presupposto essenziale per una locazione sicura e senza sorprese, nel rispetto dei diritti e degli obblighi di ciascuno.

© 2026 Abruzzo Web Enfasi srl - Quotidiano digitale registrato presso il Tribunale dell'Aquila con decreto n°501 del 2 settembre 2003
Iscrizione al ROC n. 26362 - P.IVA 01812420667
Direttore responsabile Berardo Santilli