

## In questo numero:

**1.**  
**Canoni non pagati? meglio tutelarsi con una clausola fideiussoria**

**2.**  
**Webinar sovraindebitamento**

**3.**  
**Consigli di lettura**

## 1. Canoni non pagati? meglio tutelarsi con una clausola fideiussoria

Una delle principali preoccupazioni che ha chiunque voglia affittare un immobile è quello di non essere pagato, cioè di incappare in un inquilino poco affidabile e che prima o poi smetta di pagare i canoni, ovviamente continuando ad occupare la casa.

Per questo motivo, prima di firmare il contratto, si prendono informazioni su chi sia mai questo potenziale inquilino, si chiede una copia del contratto di lavoro, - meglio se a tempo indeterminato -, e si fanno mille indagini, nessuna delle quali però mai in grado di rispondere con certezza alla domanda: “Questo inquilino pagherà l'affitto regolarmente oppure no?”

Se poi andiamo a vedere i numeri, le statistiche dicono che solo nel 2023 sono stati emessi 73.809 provvedimenti di sfratto e rilascio di immobili.

In questa situazione appaiono del tutto legittime le preoccupazioni dei proprietari immobiliari, molti dei quali sono convinti che di questi tempi concedere un immobile in affitto potrebbe essere un vero azzardo.

Dunque, che si fa?

I rimedi per scongiurare questo pericolo ci sono, ma poco utilizzati o conosciuti.

Forse non tutti sanno che esistono degli “strategemmi legali”, cioè delle particolari clausole che se, inserite in un contratto di affitto e scritte come si deve, possono essere particolarmente efficaci per tutelare il proprietario da eventuali morosità dell'inquilino.

Una di queste è la clausola fideiussoria, tra le più utilizzate nel mercato immobiliare, ma spesso è fraintesa o sottovalutata.

La fideiussione è un vero e proprio contratto stipulando il quale il fideiussore garantisce, a favore di un terzo creditore, l'adempimento di un debito altrui.

Riferito alla locazione, significa che se l'inquilino non paga l'affitto (o anche solo le spese accessorie) il proprietario potrà rivolgersi al fideiussore, di solito una banca o una compagnia assicurativa, chiedendo a quest'ultimo il pagamento al posto dell'inquilino moroso.

Per conoscere meglio la fideiussione ho pubblicato sul mio sito Patreon un [e-book di approfondimento](#) che vi aiuterà a capirne i meccanismi anche attraverso la lettura delle sentenze più significative in materia.

Sempre nell'ebook troverete anche il testo completo e già pronto di una clausola fideiussoria, che potrete utilizzare a vostro piacimento nei contratti.

## 2. Webinar sovraindebitamento

Nel primo numero di quest'anno della newsletter parlavo delle tematiche che ipotizzavo sarebbero diventate "trend topic" per il 2025.

Una di queste è quella della **gestione dei debiti e della crisi di impresa**.

Le ultime statistiche confermano questa previsione.

Nel 2024 si è registrato un aumento dell'87% delle procedure di composizione negoziata dalla crisi, con un trend sempre crescente anche in questi primi mesi dell'anno.

Quello della gestione dei debiti o, meglio, degli strumenti che si possono utilizzare per poter uscire dalle situazioni di crisi economica è un tema complicato e in parte nuovo.

A differenza di quanto si potrebbe pensare, inoltre, il tema del sovraindebitamento non riguarda solo le aziende, ma è invece una condizione sempre più comune anche tra famiglie e piccoli imprenditori, rendendo loro difficile e a volte anche impossibile far fronte agli impegni economici.

La legge offre strumenti concreti per uscire da questa situazione, come la ristrutturazione del debito e la liquidazione controllata, ma spesso manca l'informazione adeguata.

Per questo motivo, sto organizzando per le prossime settimane un webinar gratuito di un'ora dedicato al sovraindebitamento, in cui cercherò di illustrarvi le cause, le conseguenze e le possibili soluzioni offerte dalla normativa vigente, anche esaminando le procedure per accedere agli strumenti di tutela.

Tenete d'occhio la sezione "EVENTI IN PROGRAMMA" che trovate sull'home page del mio sito web per conoscere la data del webinar e iscrivervi.

## 3. Consigli di lettura

C'è sempre un libro che merita di essere scoperto!

Leggere non è solo un piacere personale, ma anche un'occasione per condividere idee, emozioni e visioni del mondo.

Per questo, con i miei consigli non voglio solo suggerirti dei titoli, ma vorrei anche offrirti spunti per riflettere e discutere insieme.

Vi segnalo due libri che ho letto nelle ultime settimane e che trovato molto interessanti:

- **La psicologia dei soldi**, di Morgan Housel, ed. Hoepli

In questo libro si parla di soldi, ma anche di informazioni, di decisioni e di tanto altro. Spesso pensiamo al denaro, agli investimenti e alle decisioni d'affari come a una questione matematica, in cui i dati e le formule ci dicono esattamente cosa dobbiamo fare.

Nel mondo reale, però, non prendiamo le decisioni, non solo quelle in materia economica, consultando un foglio di calcolo o avendo a disposizione tutti i dati di cui avremmo bisogno.

Per questo, al momento di prendere decisioni sui soldi non dobbiamo sforzarci di essere freddi e razionali, ma piuttosto cercare di valutare tutti gli aspetti, anche quelli non direttamente misurabili. Ho parlato di questo libro anche in un articolo sul sito intitolato "[Recupero crediti, meglio l'uovo sicuro oggi o la gallina domani?](#)" in cui mi sono divertito un po' con i numeri e con i calcoli. Se ve lo siete persi, siete ancora in tempo per recuperare!

Il secondo libro che voglio consigliarvi si intitola "**Un mondo senza email**", di Cal Newport, Roi Edizioni

Questo libro è dedicato, in particolare, ai "lavoratori della conoscenza" che mai come in questo periodo della storia dell'uomo hanno a disposizione risorse e strumenti tecnologici che dovrebbero (o potrebbero) consentire di realizzare cose incredibili.

Come scrive l'autore, però, la realtà è un po' diversa.

Spesso, infatti, ci si trova imbrigliati in processi e strutture organizzative inefficienti e che rendono vane queste opportunità.

Partendo dall'invenzione dell'email, - qualcosa che poteva considerarsi magico agli albori

dell'era di internet -, strumento in grado di mettere in contatto in frazioni di secondo persone lontane tra loro migliaia di chilometri e, quindi, alla fine anche capace di “generare più lavoro”, il libro propone un approccio diverso e in parte distruttivo per cambiare idee e pratiche di lavoro.

Secondo l'autore, infatti, è necessario da subito ripensare i meccanismi che governano le nostre giornate lavorative (ma non solo quelle) e quindi porre in essere processi più strutturati ed efficaci, che consentano anche di superare brillantemente la continua follia del “multitasking perenne”.

Buona lettura!

**Ti è piaciuta questa newsletter?**

**Scrivimi a [magri@studiolegalemagri.it](mailto:magri@studiolegalemagri.it)  
se vuoi approfondire qualche argomento  
o vuoi suggerirmene qualcuno!**

© 2025 Studio Legale Magri

Questa pubblicazione e le informazioni qui contenute hanno carattere esclusivamente informativo e di aggiornamento e non hanno carattere esaustivo, né possono essere intese come espressione di un parere legale propriamente inteso o di una indicazione o presupposto al fine di adottare decisioni.

[www.studiolegalemagri.it](http://www.studiolegalemagri.it)