

ASSICURAZIONI

Rimborso dopo lo sfratto se l'inquilino è moroso

di Adriano Lovera

Stop agli inquilini morosi. I franchising immobiliari offrono ai proprietari loro clienti polizze o fidejussioni per recuperare il denaro quando l'inquilino non paga più. Contratti anche adattabili a negozi e studi professionali. Ogni gruppo ha uno o più partner assicurativi ma c'è anche chi, come Fondocasa, dispone di un broker interno per personalizzare la polizza, con una spesa di 700 euro all'anno.

Gabetti ha il servizio "canone sicuro", gratuito. «La polizza per il proprietario è compresa nella nostra commissione, che in media non supera il 10% del canone annuo — spiega Paolo Luigietti, direttore della rete di Gabetti —. In più è un prodotto senza franchigia e che applichiamo a tutti». Nei servizi assicurativi sono presenti anche Tecnocasa, Tempocasa, Toscano, e ancora Edilnord con Sicurifit e Frimm, che si avvale delle polizze di Net Insurance, Bpu e di Arag e Uca per la tutela

Canone «protetto»

Simulazione per una polizza che tutela l'affitto su un appartamento con un canone di 900 €/mese (spese escluse). La polizza ha durata pari al contratto

Rete	Soluzione/Partner	Garanzie	Costo
Gabetti*	Polizza (Arag, Bpu o Reale Mutua)	Fino a 8 mensilità**, max 21.000 euro	Compreso nella commissione all'agenzia
Re/Max***	Prestito a carico dell'inquilino	Comprende affitto, spese e polizza danni	1.292,40 euro/mese il 1° anno; 1.156,55 dal 2°
Solo Affitti	Fidejussione tramite la società Itc	Fino a 12 mensilità	784,40 euro in unica soluzione o 40,43 euro in 24 rate mensili
Tecnocasa	Polizza con Net Insurance	Fino a 6 mensilità, max 6.000 euro	712 euro in unica soluzione
Toscano	Polizza tramite Bpu o Etruria	Fino a 6 mensilità all'anno	650 euro in unica soluzione

Note: * durata massima 4 anni; ** tre prima dell'udienza di sfratto, cinque successive; *** un anno, rinnovabile
Fonte: elaborazione del Sole-24 Ore su dati delle società

legale, mentre a breve li proporranno Pirelli Real Estate (tramite un accordo con Generali) e Grimaldi.

Non poteva mancare SoloAffitti, che offre il pacchetto completo AffittoSicuro, in cui abbina diverse garanzie: assistenza abitativa, tutela legale, fidejussione di tutela sull'affitto

per il proprietario e un servizio invece per il conduttore, una polizza che consente di pagare il canone in caso di infortuni o perdita del lavoro, dilazionando anche il premio a rate.

Servizi utili, ma di cui verificare la funzionalità. Leggendo i fogli informativi si scopre che la maggior

parte dei contratti non scattano certo per qualche ritardo, ma solo dopo l'avvio di una procedura di sfratto per morosità, o addirittura dopo il primo tentativo di pignoramento. E infatti c'è chi ha già abbandonato il campo assicurativo.

Dal febbraio 2006 Re/Max offre Affitto Facile, un pacchetto di servizi basato su un prestito a rate. In pratica, il proprietario si toglie il pensiero ricevendo subito 12 mesi di affitto più le spese, che provengono da un finanziamento a rate accordato all'inquilino.

«Questi, invece, ha il vantaggio di non impegnare denaro iniziale, perché la cauzione viene azzerata, e pagare rate costanti che comprendono affitto, spese condominiali, provvigione e polizza danni sull'immobile» spiega Riccardo Bernardi, responsabile dei servizi agli affiliati. Una tranquillità, però, che si paga al tasso di interesse del finanziamento di circa il 13% e che, a fronte del risparmio sulle spese iniziali fa pagare un canone più alto rispetto al solo affitto.

I fondi immobiliari italiani

Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1)(2)	Var. prezzo di Borsa/valore iniziale (2)
Bnl Portfolio Immobiliare	0,00%	-26,73%	1,91%
Berenice	-0,40%	-35,38%	-8,88%
Caravaggio	-0,72%	-11,83%	2,02%
Estense - Grande distribuzione	0,16%	-11,28%	1,99%
Fondo Alpha	0,77%	-16,13%	84,66%
Fondo Beta	0,85%	-3,93%	18,00%
Immobiliun 2001	0,00%	-35,83%	-20,23%
Investietico	1,31%	-32,96%	-16,88%
Invest Real Security	-0,60%	-32,54%	-26,21%
Nextra Immobiliare Europa	-0,69%	-43,93%	-36,75%
Nextra Sviluppo Immobiliare	1,10%	-35,74%	-5,29%
Olinda - Fondo Shops	0,74%	-30,57%	1,06%
Piramide Globale	-4,87%	-32,65%	-11,16%
Polis	-0,19%	-24,21%	10,98%
Portfolio Immobiliare Crescita	0,91%	-16,41%	10,80%
Securifondo	0,86%	-21,76%	28,78%
Tecla Fondo Uffici	0,51%	-31,06%	20,10%
Unicredito Immobiliare Uno	-0,40%	-29,75%	1,72%
Valore Immobiliare Globale	-4,90%	-28,60%	-0,78%

Note: la variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana.
(1) Nav al 31/12/2005; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi
Fonte: Ufficio studi del Sole-24 Ore

I fondi immobiliari Usa



Fonte: Thomson Financial Datastream