

# Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

**Affitti** La cedolare secca spinge il mercato della locazione, ma la crisi fa aumentare i casi di morosità. Ecco come tutelarsi e a che prezzo

## CANONE SOTTO PROTEZIONE

### LE COPERTURE OFFERTE DAL MERCATO

Rete di agenzie	Durata	Garanzie offerte	Costo	Esempio
<b>Solo Affitti</b> Affitto Sicuro	Quella del contratto (di solito 4 anni)	Tutela legale e garanzia canoni e/o danni	Tutela legale: premio di 150 € in unica soluzione. Garanzia canoni e/o danni: 1,5% sul capitale massimo garantito (min 300 €) + 50 di istruttoria	Per contratto di 4 anni e canone di 500 €/mese: costo polizza 6.000 € X 6% (1,5% x 4 anni) = 360 € + 50 (spese istruttoria) = 410 €
<b>Tecnocasa</b> Locazione Certa	Da 1 a 5 anni in funzione del contratto d'affitto	Perdite pecuniarie e tutela legale	Garanzia - Base: fino a 6 mesi di canone (max 12 mila €). Plus: fino a 12 mesi di canone (max 20 mila €)	Costo copertura di un contratto da 600 €/mese per 4 anni. Garanzia - Base 638,01 €. Plus 839,61 €
<b>Gabetti</b> Professione Casa Locazione Ok	Quella del contratto (di solito 4 anni)	Tutela legale e garanzia canoni e/o danni	Premio legato a canone annuo indicato in contratto e da tipo di massimale scelto	Costo della polizza circa il 10% del canone annuo di locazione
<b>Grimaldi</b> Locazione Certa	Massimo 5 anni	Perdite pecuniarie subite dal locatore per morosità dell'inquilino che abbia consentito di ottenere dal giudice lo sfratto	Copertura Base: fino a 6 mesi di canoni (max 12 mila €). Plus: fino a 12 mesi di canoni (max 20 mila €) + spese di emersioni fisse lorde pari a 78,81 €. Tariffa tutela giudiziaria: Premio unico lordo per durata di: 1 anno = 100 €; 2 anni = 160 €; 4 anni = 300 €; 5 anni = 375 €	Costo della polizza circa il 10% del canone annuo (uso abitativo)
<b>Fondo Casa</b> Affitto Facile e Sicuro	Quella del contratto (di solito 4 anni)	Garanzia del corretto pagamento del canone annuo, garanzia in sostituzione al deposito cauzionale, rischio locativo e tutela legale	n.d.	Contratto di 4 anni: premio di 1.140 € per canone 1.000 €, premio 2.160 € per canone 2.000 € (+12 mesi garantiti + tutela legale + sostituzione dei 3 mesi anticipati)
<b>Remax</b> Affitto Blindato	Per l'intera durata del contratto di locazione (di solito 4 anni)	Affitto blindato fidejussioni: copre il rischio insolvenza inquilino e manutenzione dei locali. Affitto blindato tutela legale: recupero danni causati da inquilino a cose o persone; consente di agire per sfratto, recupero di canoni e spese; sostenere controversie con il condominio; difendersi in caso d'imputazione per delitti colposi e contravvenzioni	Affitto blindato fidejussioni: premio in unica soluzione. Contratto annuale 2% del valore della locazione annua con un minimo di 250 €; Abitativo 4 anni: tasso annuo 1,7%, tasso per 4 anni 6,8% con un minimo di 250 €. Affitto blindato tutela legale: premio in unica soluzione 60 € per contratti fino a 12 mesi, poi 150 €	Per un contratto di locazione di 4 anni con un canone mensile di 500 €. Costo affitto blindato fidejussioni pari a 6,8% x (500 € x 12 mesi) = 408 €. Costo affitto blindato tutela legale: 150 €

Fonte: elaborazione Milano Finanza

di **Gabriele Frontoni**

**E**mergenza morosità nel mercato degli affitti. Le difficoltà economiche generate dalla crisi internazionale hanno messo a dura prova la capacità di far fronte all'affitto mensile di molti degli 11 milioni di italiani che non hanno una casa di proprietà. A questo si aggiunge il

problema del caro affitti ovvero, a dispetto della crisi, canoni di locazione stabilmente alle stelle, specie nelle grandi città. Ecco allora spiegato come mai nel solo 2009 i tribunali italiani abbiano emesso più di 60 mila nuove sentenze di sfratto, con un'impennata del 20% rispetto a un anno prima, portando alla cifra record di 116 mila le richieste di sfratto esecutivo in Italia. Di queste, oltre 50 mila sono dovute a

morosità dell'inquilino. E le cose non sembrano destinate a migliorare. Per rendersene conto, basta guardare ai primi dati sul 2010 resi pubblici da alcuni tribunali italiani. Come quello di Brescia, dove le udienze di sfratto sono più che raddoppiate in appena 3 anni, passando dalle 1.200 del 2008 alle 2.250 del 2010. Il problema ha assunto una connotazione nazionale arrivando all'attenzione del governo

che nel decreto milleproroghe ha dedicato un capitolo a parte a questa emergenza, prorogando di un anno, dal 31 dicembre 2010 al 31 dicembre 2011, il termine ultimo per rendere esecutivi gli sfratti per le categorie disagiate.

**Un aiuto dalle agenzie.** Ma esiste anche un'altra faccia della stessa medaglia, ovvero il problema di riscossione degli affitti da parte dei padroni di casa che si è tradotto in un allungamento dei tempi medi necessari per affittare un immobile, determinato in buona parte proprio dalla riluttanza del locatore ad affittare la propria casa alla prima persona che bussa alla porta. Anzi, sul totale degli affitti che non arrivano a conclusione, sono ben il 35% quelli che non vengono stipulati proprio perché i proprietari non conoscono gli affittuari e preferiscono quindi aspettare di trovare qualcuno di cui si fidano. A tutto questo, però, si può rimediare.

Negli ultimi anni le maggiori reti di agenzie immobiliari si sono attrezzate per offrire al locatore una soluzione che lo metta al riparo dal rischio morosità. E non solo: queste polizze spesso includono la tutela legale necessaria contro eventuali liti giudiziarie dai tempi dibattimentali lunghissimi, che si traducono in spese di giudizio particolarmente onerose. Da Remax a Solo Affitti, da Tecnocasa a Gabetti, Grimaldi, Professione Casa e Fondo Casa, tutte le principali reti dispongono oggi di prodotti piuttosto simili, con prezzi che si aggirano tra i 600 e gli 800 euro per un contratto quadriennale con canone annuo di 6 mila euro. Tecnocasa e Tecnorete, per esempio, hanno messo a disposizione dei clienti locatori la polizza Locazione certa che prevede la garanzia al locatore dell'attività legale nei casi di morosità nel pagamento del canone o degli oneri accessori e per l'esercizio di azioni giudiziarie di sfratto per morosità. Le garanzie vengono prestate per un massimale di 2.500 euro per l'intera durata dell'assicurazione. Inclusa nella polizza c'è poi la tutela dal rischio di perdite pecuniarie subite dal locatore in caso di morosità del conduttore. In questo caso, Tecnocasa prevede due differenti tipologie di garanzie, quella Base, che rimborsa fino a sei mesi di canone con il massimo di 12 mila euro; e quella Plus, che prevede un massimo di 12 mesi di canone o 20 mila euro. Il prodotto è disponibile per durata minima 1 anno e massima di 5 anni in funzione del contratto di locazione. E i costi? Per la copertura di un contratto di locazione di 600 euro mensili e una durata di 4 anni, la formula Base prevede il versamento di un premio unico anticipato di 638 euro che sa-

## Polis stacca cedola da 40 €

*Esercizio 2010 in perdita per il fondo Polis. Il cda di Polis Fondi sgr, riunitosi per la prima volta dopo l'uscita dell'azionista Sopaf e il ritorno della sgr nell'orbita delle banche popolari, ha approvato il bilancio 2010 del fondo, che evidenzia una perdita di 1.649.907 euro. Il valore complessivo netto del fondo a fine esercizio è di 275.495.095 euro e il valore della quota di 2.135.621 euro. Tenuto conto del provento distribuito e del rimborso di capitale pagato ad agosto, la performance annua è stata negativa per lo 0,58%. Il rendimento medio annuo composto dall'inizio dell'attività di gestione è del 3,93%. La perdita di esercizio è stata determinata da costi generali per 5,6 milioni e da minusvalenze sul portafoglio immobiliare per 4,1 milioni. Sarà comunque distribuito un provento di 40 euro per ciascuna delle 129 mila quote, per un totale di 5.160.000 euro. Il provento, sommato ai precedenti e ai 35 euro di rimborso di capitale, porta la distribuzione complessiva di 770,90 euro, pari al 36,55% del valore di collocamento della quota del fondo.*

le a 840 euro per quella Plus. Condizioni molti simili a quelle offerte da Assirex, il network assicurativo da TreeFinance (gruppo Ubh). In questo caso, i prodotti offerti alle agenzie Gabetti, Professione Casa e Grimaldi sono Locazione Ok e Locazione certa (vedere tabella), polizze a premio unico, con costo pari al 10% del valore del canone di affitto, che coprono l'intero periodo di locazione. «Negli ultimi anni abbiamo notato un forte aumento dell'interesse da parte dei locatori per questo genere di prodotti», spiega Ernesto Caruso, direttore commerciale di Assirex. «Nel 2009 il 20% dei contratti sottoscritti nelle 1.200 agenzie della rete Ubh (marchi Gabetti, Professione Casa e Grimaldi) era abbinato alla sottoscrizione di uno dei nostri due prodotti, percentuale addirittura raddoppiata nel 2010».

**Mercato in crescita.** Una tendenza confermata anche da Francesca Cantoni, direttore generale di Solo Affitti, secondo cui lo scorso anno si è registrato un aumento del 30% nel numero di locatori interessati alla sottoscrizione della polizza Affitto Sicuro proposta dalle loro agenzie al momento della stipula di un contratto regolare. E proprio qui sta il punto dolente della questione: Per poter godere dei benefici dell'affitto sicuro, è infatti necessario che il contratto di locazione sia stato regolarmente depositato all'Ufficio del Registro. Una condizione non banale in Italia, dove gli affitti in nero continuano a incidere per il 40% sul totale dei contratti. Situazione che potrebbe virare ulteriormente a favore delle polizze di garanzia dell'affitto nel caso in cui venisse introdotta la cedolare secca, portando alla luce migliaia di contratti mai registrati. Al di là della possibilità di tutelarsi dal mancato pagamento dei canoni di locazione, la sottoscrizione delle polizze a tutela dell'affitto rappresenta un vantaggio anche per l'inquilino che si vedrà sollevato dall'onere

del pagamento di 4-5 mensilità anticipate al momento della firma del contratto di locazione: tre per la caparra, una per il pagamento anticipato della prima mensilità e un'altra, di solito, a retribuzione dell'agenzia immobiliare. Le polizze contro il rischio di morosità permettono, di fatto, all'affittuario di limitare l'esborso immediato alla sola commissione dovuta a un eventuale intermediario, senza l'onere di cauzioni o affitti anticipati.

**L'iter del rimborso.** Ma come funziona il meccanismo di rimborso nel caso in cui il locatario inizi a non pagare l'affitto? Le condizioni differiscono da polizza a polizza seguendo, tuttavia, uno schema comune. Dal momento in cui l'inquilino non paga più l'affitto, il proprietario deve darne comunicazione alla società con cui ha sottoscritto la polizza inviando una raccomandata entro i 90 giorni successivi al primo mancato pagamento, allegando copia dell'atto di citazione e contestuale intimazione di sfratto per morosità già depositata presso il tribunale competente e copia del contratto di locazione sottoscritto. Il locatore dovrà continuare la procedura di sfratto intrapresa fino al rilascio dell'immobile, intraprendendo contemporaneamente la procedura esecutiva per il recupero delle somme dovute. Al termine di ciascuna procedura il locatore sarà tenuto a comunicarne l'esito alla società che ha emesso la polizza di garanzia sull'affitto. La quale, a seguito di queste comunicazioni, invierà al proprietario le mensilità non onorate dall'inquilino. «Questo sistema garantisce la compagnia dall'eventualità di frodi attraverso una complicità tra inquilino e padrone di casa», spiega Caruso. «È per questo, che viene richiesta l'apertura di un sinistro ovvero la documentazione che dimostri che il titolare dell'immobile ha tentato causa di sfratto e di morosità nei confronti dell'affittuario». (riproduzione riservata)