

## I tre errori da evitare quando si affitta casa

**Pubblicato:** Giovedì 12 Novembre 2015



Contestazioni sullo stato dell'immobile, canoni non versati, elementi di arredamento danneggiati, spese condominiali non pagate e, ultimo ma non meno importante, difficoltà a liberare l'immobile stesso. Sono molti i problemi che possono presentarsi a un proprietario quando affitta una casa. Problemi che trasformano la rendita in perdita.

Per questo l'**osservatorio di Affitto Assicurato**, società specializzata nel rilascio di contratti a salvaguardia delle obbligazioni derivanti da contratti di locazione, ha compilato un report in cui si analizzano gli errori più frequenti commessi quando si affitta. «Sono tre gli errori fondamentali in cui cadono i proprietari al momento di dare in locazione un immobile –spiega **Claudio De Angelis**, amministratore delegato di Gestioni Sicure spa, la società che rilascia il contratto “Affitto Assicurato”–: non fare l'inventario, non fare le cose in regola e non certificare l'inquilino. Considerando che negli ultimi anni in Italia circa **la metà degli inquilini ha dato dei problemi** e che **nel 2014 gli sfratti per morosità sono aumentati del 5%**, la necessità di proteggere la propria rendita è più che mai avvertita. Per questo abbiamo redatto un vademecum con consigli che abbiamo formulato sulla base della nostra esperienza».

Entrando nel merito dei consigli, la **prima regola** da seguire, per evitare contestazioni è compilare l'inventario e far sottoscrivere all'inquilino un verbale di consegna alloggi che dovrà contenere, nel caso di immobile arredato, l'elenco dei mobili e complementi presenti; lo stato interno dell'immobile; un primo rilievo delle anomalie, rotture o malfunzionamenti rilevati nell'appartamento; le letture di tutte le utenze; eventuali accessori presenti; il numero delle chiavi e telecomandi consegnati; è fortemente consigliato allegare delle foto. **La seconda**, anche se può apparire scontata, è fare le cose in regola. Il contratto di affitto, infatti, deve essere sottoscritto e registrato a pena di nullità. La cattiva abitudine di tenere il contratto nel cassetto e precipitarsi a registrarlo soltanto in caso di incidente è, innanzitutto, contrario alla Legge, secondariamente il decreto legge 23/2011 permette agli inquilini non titolari di regolare contratto di denunciare l'affitto in nero e di ottenere un contratto regolare e a condizioni di gran lunga più vantaggiose. L'**Agenzia delle Entrate**, infatti, in questi casi applica un contratto di quattro anni, estendibile ad altri quattro e un canone calcolato sulla base della rendita catastale dell'immobile, che sarà nettamente inferiore a quello di mercato. **Terza e ultima regola:** certificare l'inquilino, ossia conoscere la storia e la situazione di chi prenderà possesso del proprio immobile. «Uno degli errori più frequenti è fidarsi –prosegue De Angelis– con il rischio di incappare in un moroso seriale o in una persona senza il reddito sufficiente per pagare il canone. A tale scopo sono nati negli ultimi anni strumenti come il nostro Affitto Assicurato che si rilascia soltanto a inquilini “certificati” previo apposito “screening” del candidato inquilino; un esame che rappresenta una prima importante garanzia per tutelare il proprietario».

Redazione VareseNews  
redazione@varesenews.it

