



# EOIPSO

Rassegna Stampa dal 21 al 23 novembre 2015

# INDICE

## AFFITTO ASSICURATO

21/11/2015 Il Sole 24 Ore - PLUS 24

**Dare in affitto una casa in nero può trasformarsi in un autogol**

4

# **AFFITTO ASSICURATO**

**1 articolo**

le vostre domande

## **Dare in affitto una casa in nero può trasformarsi in un autogol**

Ho ereditato un appartamento in zona ricercata a Milano. Io sono già residente in altro stabile e sto valutando se venderlo o affittarlo. Che fare? Simona Cornice (via e-mail) + In primo luogo deve fare i conti con le tasse che paga restando proprietaria e affittando l'immobile. Faccia quindi un confronto con il suo commercialista. Quanto agli aspetti pratici dell'affitto non va dimenticato che il contratto espone a diverse problematiche. Dalle contestazioni sullo stato dell'immobile ai canoni non versati, elementi di arredamento danneggiati, spese condominiali non pagate e, ultimo ma non meno importante, difficoltà a libera l'immobile stesso. Sono molti i problemi che possono presentarsi a un proprietario quando affitta un immobile; problemi che trasformano la rendita in perdita. Le ha messe in luce affittoassicurato, società specializzata nel rilascio di contratti a salvaguardia delle obbligazioni derivanti da contratti di locazione, che ha compilato un report in cui si analizzano gli errori più frequenti commessi quando si affitta: 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. 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 alloggio (affittosicuro consiglia anche di 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, inoltre 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 (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. A tale scopo sono nati negli ultimi anni strumenti di screening che consentono di evitare spiacevoli sorprese.