



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Consigli quando si affitta casa

Autore: Adele Margherita Falcetta | 09/08/2020



*Tutte le dritte utili a chi vuole affittare un immobile senza incorrere in brutte sorprese: le regole da seguire e gli errori da evitare.*

Disponi di un immobile libero e vorresti darlo in affitto. L'idea è buona: le case non utilizzate, più che essere una risorsa, sono un peso per i proprietari. Infatti si devono pagare le tasse, alle quali si aggiungono, per gli appartamenti che si trovano in edifici, varie spese condominiali. Inoltre, per qualche ragione, gli

immobili non utilizzati sembrano deteriorarsi più velocemente.

Se queste considerazioni ti inducono a voler cercare un inquilino, d'altra parte hai un po' di timore: come avere certezza di trovare la persona giusta e non ritrovarsi con l'appartamento distrutto? Cosa fare se l'affitto non dovesse essere pagato? Come comportarsi riguardo alle tasse? Non preoccuparti, leggendo questo articolo fugherai ogni dubbio: vi troverai infatti molti **consigli** da seguire **quando si affitta casa**.

## Come mettere in affitto la casa?

Quando si decide di **affittare** una **casa** occorre seguire alcune semplici regole per avviare la ricerca di un possibile inquilino. Ecco quali sono:

- informarsi sui **canoni di affitto** richiesti nella stessa zona e per immobili simili. Se è vero che tutti noi tendiamo a vedere le nostre proprietà come le più pregiate del mondo, un pizzico di realismo non guasta. E' inutile chiedere una cifra troppo elevata, tale da allontanare i potenziali inquilini;
- far sì che la casa si presenti in buono stato. Chi cerca un **immobile in affitto** può essere scoraggiato da muri sporchi, infissi rotti e pavimenti lesionati. Se la casa è in queste condizioni si rischia di non riuscire a chiedere un canone dell'importo che si vorrebbe. Inoltre bisogna diffidare di un possibile inquilino che accetta di vivere in condizioni poco dignitose: molto probabilmente si tratta di una persona tendenzialmente trasandata, che non si occuperebbe della manutenzione della casa. Ti consiglio di far **pitturare le pareti** e controllare che tutto sia a posto: infissi, pavimenti, sanitari, impianti. Subito dopo fai una bella pulizia. Non occorre che trasformi il tuo appartamento in una dimora di lusso: anche con una minima spesa puoi renderlo pulito e accogliente;
- se ti rivolgi a un'**agenzia immobiliare**, scegline una conosciuta e con una buona reputazione. Può fare la differenza. Su questo argomento torneremo approfonditamente più avanti;
- se decidi di affittare casa da solo, pubblica un annuncio ben fatto sui principali portali specializzati, oltre a un cartello all'esterno dell'immobile. Nell'**annuncio** metti in evidenza i punti di forza della casa: se ad esempio è spaziosa, luminosa, in un condominio elegante, in un quartiere silenzioso oppure ricco di negozi e servizi;

- allega all'annuncio alcune fotografie della casa, chiare e scattate dalle angolazioni migliori;
- non avere fretta. A volte, la frenesia di **trovare un inquilino** può portare a scelte azzardate.

## Conviene rivolgersi a un'agenzia immobiliare?

Spesso, rivolgersi a un'agenzia immobiliare può essere una scelta consigliabile. Infatti, può anche succedere di **pubblicare un annuncio**, oppure esporre un cartello con la scritta "Affittasi" e ricevere le chiamate di diversi agenti che vogliono proporre dei possibili inquilini. Se l'affare va a buon fine, l'agenzia deve essere comunque pagata; tanto vale quindi sceglierne una di propria fiducia.

Non affidarti ad agenti improvvisati. Scegli piuttosto un professionista che, oltre ad essere regolarmente iscritto alla Camera di commercio, è presente sul mercato da diversi anni e gode di una buona reputazione.

Quando firmi l'incarico leggi attentamente il documento che l'agenzia ti sottopone. Verifica che sia indicata l'entità della provvigione, cioè del **compenso** che dovrai pagare se riesci ad affittare la casa grazie all'intervento dell'agente. Questo pagamento è a carico sia del proprietario che dell'inquilino; esso può consistere in una mensilità di affitto oppure in una certa percentuale del canone di un anno. Prima di firmare il contratto puoi fare una verifica presso la **Camera di commercio**, dove troverai esposto il tariffario praticato dalle agenzie immobiliari del luogo.

Decidi se **conferire l'incarico all'agenzia** con o senza esclusiva e verifica che la tua scelta sia chiaramente riportata nel contratto. Se eviti l'esclusiva puoi rivolgerti in contemporanea a diverse agenzie e anche continuare a cercare un inquilino da solo. Spesso, però, non si tratta di una buona idea. Infatti l'agenzia che opera non in esclusiva mette poco impegno nelle ricerche: considera che la divulgazione degli **annunci pubblicitari** sui migliori portali comporta comunque un investimento, che l'agente potrebbe non voler fare nel timore di essere poi scavalcato da un concorrente, o dallo stesso cliente che nel frattempo ha trovato un inquilino.

Meglio, dunque, dare l'incarico in esclusiva e controllarne la durata indicata nel

contratto. Alla scadenza, se non si è soddisfatti dell'operato dell'agenzia, sarà possibile rivolgersi ad altri. Occhio però a cosa prevede il contratto al riguardo. Infatti, può essere che, alla scadenza, l'incarico si rinnovi automaticamente per un uguale periodo: in tal caso, se non si è soddisfatti dell'agenzia, occorre dare preventivamente **disdetta con una raccomandata a.r.**, da inviare entro un termine che deve essere indicato. Oppure può essere stabilito che, alla scadenza, il contratto si sciogla automaticamente. In questa ipotesi, se ti fidi dell'agente e vuoi che continui per te le ricerche di un inquilino, dovrai conferirgli un nuovo incarico.

## Come selezionare l'inquilino giusto?

L'inquilino (detto anche conduttore) ideale è quello che mantiene la casa in buone condizioni e che paga regolarmente il canone. Per evitare brutte sorprese devi cercare di avere più notizie possibili sulla persona che vorrebbe **prendere in affitto la tua casa**.

Innanzitutto, valuta il modo di presentarsi del candidato inquilino. L'apparenza può certamente ingannare, ma un soggetto trasandato o scortese certamente non lascia ben sperare. Osserva anche se, quando visita la casa, questa persona si presenta da sola o in compagnia di altri e cerca di valutare anche gli eventuali accompagnatori.

Cerca poi di attingere più notizie. Perché la persona in questione vuole prendere in affitto la casa? Dove viveva prima? Perché ha lasciato la precedente **abitazione**? Ha famiglia?

Non avere scrupoli nel chiedere qual è l'occupazione del futuro, eventuale inquilino e di farti dare le dichiarazioni dei redditi degli ultimi due anni. Non c'è niente di offensivo: hai tutto il diritto di assicurarti che i canoni di affitto vengano regolarmente pagati.

Se qualcosa non ti convince prendi tempo e chiedi informazioni, magari contattando il precedente padrone di casa. C'è da sospettare che chi cambia abitazione troppo spesso si lasci alle spalle molti affitti non pagati.

Considera anche la possibilità di stipulare un'assicurazione che copra l'eventualità che l'inquilino sia moroso, i danni che egli può provocare nell'appartamento e le spese legali da sostenere per sfrattarlo.

# Chi può utilizzare la casa?

Ti consiglio di prestare molta attenzione a chi utilizzerà la casa: chiarisci questo particolare ed inseriscilo nel contratto di affitto. Infatti, si può avere la sgradevole sorpresa di veder trasformare il proprio immobile in una specie di albergo, nel quale vengono ospitati amici e parenti con la massima libertà. Non che ci sia qualcosa di male ad avere qualche ospite occasionale, ma se l'appartamento viene vissuto costantemente da un numero di persone superiore a quello previsto c'è un maggiore rischio di deterioramento e di danni.

Per le stesse ragioni inserisci nel contratto una clausola che vieta di **subaffittare** l'immobile o di cedere il contratto ad altre persone.

# Cosa è il deposito cauzionale?

Il **deposito cauzionale [1]** è una somma, di importo pari a due o tre canoni mensili, che l'inquilino versa al proprietario (detto anche locatore) al momento della conclusione del contratto. Esso serve come garanzia per eventuali danni provocati durante il periodo di durata dell'affitto. Se i danni non si verificano, il proprietario deve restituire il denaro all'inquilino, con l'aggiunta degli interessi legali, al termine del contratto.

Come puoi immaginare, due o tre mensilità sono ben poca cosa a fronte di danni che potrebbero essere anche di qualche migliaio di euro. Ad ogni buon conto, non rinunciare a questa somma: l'inquilino, sapendo che la somma anticipata gli sarà restituita al termine del contratto, potrebbe prestare più attenzione alla cura della casa.

Inserisci nel contratto una clausola che specifica che il deposito cauzionale non può servire a coprire il mancato pagamento di una o più mensilità: il suo scopo è esclusivamente di garanzia per i danni e non deve servire all'inquilino come "riserva" per evitare di pagare il canone.

Prima di consegnare la casa al conduttore ti consiglio di fare con lui un giro della casa e scrivere un verbale dal quale risultano le **condizioni dell'immobile** e tutto ciò che esso eventualmente contiene. Alla fine del contratto non limitarti ad accettare la restituzione delle chiavi, ma pretendi di visitare nuovamente la casa insieme all'inquilino e di redigere un altro verbale dal quale risultino le condizioni

in cui l'appartamento viene lasciato.

## Come evitare problemi con il condominio?

Per quanto riguarda le **spese condominiali** occorre distinguere secondo che esse siano ordinarie o straordinarie **[2]**. Le prime, che sono a carico dell'inquilino, avvengono regolarmente e servono per l'ordinaria manutenzione dello stabile: ad esempio quelle relative alla pulizia delle scale o ai periodici controlli sull'ascensore. Quelle straordinarie, a carico del proprietario, derivano da situazioni occasionali: pensa a un guasto dell'ascensore o al **rifacimento del prospetto dell'edificio**. Tieni presente che, se l'inquilino non paga, il condominio si rivolgerà a buon diritto a te e non potrai fare altro che versare la somma dovuta. Ciò però costituisce un buon motivo per sfrattare il conduttore moroso.

Per **prevenire cattivi comportamenti dell'inquilino** nei confronti degli altri condomini, fagli leggere il regolamento condominiale, allegalo al contratto ed inserisci in quest'ultimo una clausola con la quale egli si impegna a rispettarlo.

## Che tipo di contratto scegliere?

La scelta del tipo di contratto dipende dall'uso che l'inquilino farà della casa. Se lo scopo è quello di abitarci sarà possibile scegliere tra **contratto a canone libero** (stabilito liberamente dalle parti) o **concordato** (determinato in base agli accordi tra associazioni di proprietari e di inquilini). Il primo ha una durata di 4 anni, rinnovabile per un uguale periodo; il secondo dura 3 anni, con possibilità di rinnovo per altri 2.

Se l'inquilino deve vivere nella casa per un breve periodo è possibile scegliere l'affitto temporaneo, di durata da uno a 18 mesi. Se l'immobile serve a studenti fuori sede la durata è diversa: da 6 a 36 mesi.

Nel caso in cui l'inquilino debba destinare l'immobile alla propria attività professionale l'affitto dura 6 anni, con rinnovo, se non interviene disdetta, per altri 6.

Per concludere questa rassegna di **consigli utili quando si affitta casa**, voglio dartene uno di carattere fiscale. Considera che, se la casa è destinata ad uso abitativo, hai la possibilità di scegliere il regime fiscale della cedolare secca. In tal

caso quello che guadagnerai dall'affitto non si andrà a sommare al tuo reddito, ma sarà tassato a parte con un'aliquota piuttosto bassa: il 21% in caso di canone libero e addirittura il 10% in caso di canone concordato.

Se vuoi avvantaggiarti di questo regime fiscale devi specificarlo nel contratto. Questa scelta però non ti consentirà di richiedere all'inquilino aggiornamenti del canone di locazione per effetto della svalutazione monetaria.

## **Note**

**[1]** Art. 11 L. n. 392/1978. **[2]** Art. 9 L. n. 392/1978.