

29/12/2010 13:48 Cedolare secca, affitto assicurato... Quali novità per il 2011?

Di Valeria Glave

Condividi:      

Sono tante le voci che ruotano ultimamente intorno alle locazioni immobiliari. Si è discusso molto del fenomeno della "cedolare secca" sugli affitti e benchè la bozza di decreto sia ancora all'esame del Parlamento, ci si trova ancora in una sorta di inesistenza giuridica, ma nonostante ciò il fermento non sembra placarsi.



TUTELA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE: Fra le novità, nonostante sia in realtà previsto già da tempo da alcune compagnie assicurative, occorre certamente segnalare la tutela del contratto di locazione. Ma di cosa si tratta? Attraverso la sottoscrizione di un'apposita **polizza assicurativa**, si persegue lo scopo di **tutelare sia il proprietario dell'immobile (in qualità di locatore), sia il conduttore (inquilino)**, da pretese che il primo potrebbe avanzare nei confronti del secondo. In particolare la tutela potrebbe esser prestata al locatore, il quale si trova nella spiacevole situazione di non ricevere il pagamento dei canoni locativi; in questo caso il rimborso avrà per oggetto le rate non pagate e le eventuali spese legali per lo sfratto. Stessa tutela può esser prestata nei confronti di chi, preso in locazione un'abitazione, si trova nell'impossibilità di far fronte al pagamento dei canoni per cause del tutto eccezionali, quale ad esempio la perdita del lavoro o l'esistenza di uno stato di malattia (che ad esempio renda temporaneamente inabili all'attività lavorativa). **L'ammontare del premio dipenderà ovviamente dai rispettivi rischi assicurati e dalla copertura desiderata; tali rischi possono riguardare quindi:**

- il mancato pagamento dei canoni di locazione,
- i danni all'oggetto preso in locazione,
- altre pretese derivanti dal contratto di locazione.



GARANZIA AFFITTO PER I LOCATARI: Ma guardiamo più nello specifico considerando chi, ha cercato di elaborare strumenti assicurativi per prestare una tutela in tal senso. Ad esempio sul fronte dei locatori è stato creato un "**Servizio garanzia affitto**", messo a punto in collaborazione con *Confedilizia*, ove si offre una **garanzia fideiussoria a favore del proprietario in caso di morosità dell'inquilino**. *La banca in questo caso, si sostituisce al conduttore nel pagamento del canone fino a 12 mensilità*. La polizza assicurativa dovrà esser

firmata da entrambe le parti (*proprietario dell'immobile e inquilino*) ma il costo della **copertura** resta a carico dell'inquilino, anche se quest'ultimo godrebbe di un **vantaggio** di non poco conto: quello di non esser tenuto a versare la cauzione alla firma del contratto di locazione.

AFFITTO SICURO PER GLI INQUILINI: Dal versante degli inquilini, tra i tanti prodotti disponibili presso le compagnie assicurative, c'è anche la polizza "**Affitto sicuro**" riservata agli inquilini iscritti al sindacato *Sunia*. **La garanzia copre l'ipotesi in cui il conduttore non sia in grado di provvedere al pagamento del canone per motivi di difficoltà evitando di finire sotto sfratto**. A seconda del motivo per il quale si è in difficoltà, l'agenzia di assicurazione potrà garantire il pagamento al locatore fino a 12 mensilità, oltre alle ulteriori spese per la difesa legale al conduttore in caso di sfratto.

I DATI ISTAT: Al riguardo è utile ricordare il quadro emerso dai dati riportati nell'ultimo Rapporto sulla coesione sociale realizzato dall'Istat, in collaborazione con Inps e ministero del Lavoro e delle Politiche sociali, che prende in esame i provvedimenti esecutivi di sfratto, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti per regione, nonché il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e il numero di famiglie residenti per regione. Tali dati sono decisamente allarmanti. Basti considerare che **dal 2006 sono aumentati notevolmente gli sfratti, ed in particolare nel 2009 ne sono stati eseguiti ben 27.584, in aumento rispetto all'anno precedente di quasi il 10%**.