



CERCHI CASA IN AFFITTO? PRIMI PASSI E CONSIGLI UTILI

1° - Quando si cerca casa è possibile provvedere autonomamente o rivolgersi ad un'Agenzia immobiliare.

In questo caso si deve mettere in conto di pagare all'Agenzia una parcella pari a circa una mensilità per il contratto firmato. Inoltre è opportuno fare attenzione perché, se l'Agenzia fa firmare una "procura", vuol dire che si dovrà pagare la parcella anche se l'appartamento verrà trovato da soli o per altre vie. Infine, prima di firmare, pretendere sempre di visionare le abitazioni che vengono proposte.

2° - Esigere che il **contratto** di locazione sia registrato; dal 1998 tutti i contratti, indipendentemente dall'ammontare del canone, devono essere registrati presso l'Ufficio del Registro o Agenzia delle Entrate del Comune territorialmente competente.

I bolli per la registrazione sono a carico dell'inquilino, mentre la tassa viene divisa equamente tra il proprietario e l'inquilino. Questa procedura di registrazione può essere fatta dal proprietario o dall'inquilino. E' buona norma farsi sempre consegnare una copia del contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate e mai accordarsi in nero.

3° - Il **canone** di locazione deve corrispondere a quello indicato nel contratto.

Dopo il primo anno viene integrato con gli aggiornamenti Istat.

In base al tipo di contratto e alla tipologia di famiglia sono previste agevolazioni, infatti da accordo territoriale l'aggiornamento del canone, negli affitti a canone concordato, non può superare il 75% dell'indice Istat e per le famiglie di impiegati ed operai l'aggiornamento va conteggiato al 75% dell'indice Istat.

4° - Il **deposito cauzionale** va versato al proprietario prima di ricevere le chiavi della casa, ed è una garanzia a che l'inquilino faccia buon uso dell'immobile e lo riconsegni nelle stesse condizioni di quando è entrato, fatto salvo "il normale deterioramento dovuto all'uso".

Quindi il proprietario deve restituire il deposito cauzionale se il suo appartamento è riconsegnato, più o meno, nelle stesse condizioni di quando è stato affittato.

Non potrà essere richiesta una cauzione superiore a tre mensilità. Il proprietario non può chiedere un aumento della cauzione durante il corso della locazione anche se, in seguito agli aggiornamenti, aumenta il canone; viceversa può essere richiesta una integrazione della cauzione al momento del rinnovo del contratto.

È bene specificare nel contratto che il proprietario dovrà corrispondere all'inquilino gli interessi legali maturati dal deposito cauzionale, alla scadenza di ogni anno di locazione.

5° - Quando si entra nell'abitazione è buona regola redigere un **verbale di consegna**, che in pratica è un **inventario** dei mobili, nel quale si descrive il genere della mobilia e degli infissi trovati e delle quantità e condizioni di usura nelle quali si trovano. Si deve verificare se ci sono crepe negli infissi che poi possono allargarsi e, con il tempo ed il freddo, dar luogo a perdite di calore dell'appartamento. Questo verbale, che va allegato al contratto, ha valore di prova per la restituzione del deposito cauzionale o "caparra" alla fine del periodo di locazione.

6° - Ogni inquilino deve chiedere al proprietario il **libretto di manutenzione**, di installazione e di conformità della caldaia alle norme di legge.

L'inquilino ha la responsabilità oggettiva della manutenzione dell'impianto termico, della pulizia ordinaria annuale e dell'analisi dei fumi che è biennale.

L'inquilino ha il diritto di richiedere una copia della documentazione relativa alla certificazione sulla sicurezza degli impianti, ma il proprietario non è obbligato a fornirla.



7° - Prima di sottoscrivere un contratto è buona norma informarsi sull'entità delle **spese condominiali**; infatti la presenza della portineria, di un giardino condominiale, di un impianto di riscaldamento centralizzato possono incidere notevolmente sull'affitto vero e proprio.

La regola generale prevede che le spese di manutenzione ordinaria siano di competenza dell'inquilino, mentre le spese di straordinaria manutenzione competono al proprietario, ma non sempre la distinzione nei fatti è così chiara. Pertanto potrebbe essere utile allegare al contratto una tabella con la suddivisione delle spese. Quest'ultima si trova già inserita nei modelli di contratto a canone concordato ed è disponibile presso le Organizzazioni Sindacali degli inquilini.

L'inquilino può pretendere la giustificazione delle spese a lui addebitate e, nel caso in cui non la riceva, può far causa al proprietario, ma non può sospendere il pagamento dell'affitto.

8° - Al pagamento della rata mensile dell'affitto si deve pretendere sempre una **ricevuta dell'avvenuto pagamento**, e la cifra pagata deve corrispondere a quella che è scritta sul contratto, altrimenti non si ha alcuna prova e c'è il rischio di essere accusati di morosità. Se si paga in nero non si ha diritto ai benefici di legge per le famiglie che hanno un'alta incidenza dell'affitto sul reddito; ovvero, non possono avere contributi per l'affitto perché non si hanno le "prove" di quanto si paga in realtà.

L'evasione fiscale premia solo la proprietà e mai l'inquilino quindi conviene sempre essere in regola per accedere alle prestazioni sociali per gli inquilini.

9° - L'inquilino deve fare molta attenzione alle **clausole riportate nel contratto**, soprattutto in quelli di locazione a libero mercato (4+4):

- a) le modalità di accesso all'immobile per controlli da parte del proprietario: è opportuno che ci sia un "congruo preavviso".
- b) le modalità di rescissione e/o disdetta del contratto: è importante specificare nel contratto le condizioni, temi e modi, per la rescissione e/o disdetta del contratto.
- c) le pertinenze dell'immobile (cantine, garage, giardini, soffitte, ecc...) conteggiate ai fini del calcolo del canone devono essere praticabili.

10° - Infine alcuni **consigli** utili per l'inquilino:

- a) il canone di locazione deve corrispondere a quello indicato nel contratto;
- b) prima di firmare il contratto di locazione, chiederne una copia e prendersi 24 ore di tempo per pensarci;
- c) consultare una delle organizzazioni sindacali degli inquilini chiedendo un parere sul contratto che si sta per firmare;
- d) non può essere richiesta una cauzione superiore a tre mensilità;
- e) verificate che il proprietario corrisponda, alla scadenza di ogni anno di locazione, gli interessi legali maturati dal deposito cauzionale;
- f) nel caso in cui il proprietario chieda parte dell'affitto in nero, l'inquilino ha il diritto di farsi restituire le somme corrisposte in misura superiore al canone entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile.



Questo documento è stato realizzato dall'equipe dell'**Informagiovani** di Ancona **2011 Nuova Ricerca Agenzia RES**.
Per leggere una copia della licenza visita il sito web <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/2.5/it/>