

Affitti Più morosità con la crisi economica: come tutelarsi trasformando un'entrata aleatoria in flusso di cassa costante

CANONI O CASH FLOW?

di **Teresa Campo**

È forse la morosità il nemico numero uno del diffondersi dell'affitto. Secondo un'indagine su un campione di oltre 400 proprietari e 1.520 contratti di locazione, negli ultimi 10 anni sono più di sei su 10 (62%) gli inquilini che hanno pagato almeno un canone in ritardo. E non basta: dal ritardo si è passati a una vera e propria morosità di almeno un canone di affitto nel 49% dei casi. E tra questi, nei 10 anni considerati, per i proprietari la morosità si è spesso trasformata in perdita secca: per il 10% dei proprietari sono due gli inquilini che non hanno saldato l'intero canone pattuito, per il 5% sono stati tre, e per uno sfortunato 7% anche di più. Per risolvere la situazione soltanto il 36,5% degli intervistati è ricorso al giudice. La micidiale combinazione tra pandemia, crisi economica e, presto, eliminazione del blocco ai licenziamenti, ovviamente minaccia solo di peggiorare il quadro. Diverse città e mete turistiche hanno già registrato contraccolpi severi in termini di sfritto e flessione degli affitti: nel 2020 calo generalizzato dei canoni, specie nelle città più grandi come Milano, che guida il trend con un -16%, a causa di domanda in calo nelle zone più centrali per la minor presenza di studenti fuori sede e la-

voratori in trasferta. Per non parlare del segmento degli affitti brevi, bloccato dal crollo del turismo, e spesso riconvertito dai proprietari in affitto di più lunga durata. Per non parlare delle morosità che, se l'inquilino non rinuncia a lasciare l'appartamento, rischiano anche di andare per le lunghe a causa del blocco degli sfratti.

Mai come in questo momento dunque molti proprietari, magari in

procinto di riaffittare il proprio appartamento liberato in conseguenza di qualcuno dei problemi citati, sogna di trasformare l'affitto da introito magari elevato ma con diversi rischi in un flusso di cassa sicuro e costante. Ed è proprio quanto si propone di fare SoloAffitti con SoloAffittiPay, primo servizio in Italia mediante il quale il gruppo immobiliare paga direttamente l'affitto al proprietario di casa fino alla fine del contratto di locazione diventando di fatto una sorta di inquilino finanziario. Nel periodo preso in esame circa la metà dei proprietari di casa del campione analizzato da SoloAffitti si è trovato a dover gestire episodi di morosità, perdendo in media nove canoni d'affitto nel periodo di durata del contratto, quasi uno all'anno. «In un momento molto

complesso come l'attuale», spiega Silvia Spronelli, presidente di SoloAffitti, «abbiamo deciso di farci garanti attraverso una soluzione che va incontro alla maggioranza dei proprietari preoccupati dall'incognita di possibili ritardi nei pagamenti e della morosità». Non si tratta tuttavia di un a presa in gestione, ovvero il contratto d'affitto è sempre tra proprietario e inquilino, ma un mix tra mandato a incasso del canone e polizza sui pagamenti non versati. Con la presa in gestione infatti il rapporto di locazione sarebbe a quel punto tra inquilino e società, impedendo per esempio al proprietario di beneficiare dei vantaggi della cedolare secca e a proprietario e inquilino di optare per il canone concordato.

Sul mercato in realtà esistono già prodotti a tutela del proprietario in caso di morosità, e la stessa SoloAffitti propone il pacchetto AffittoSicuro. La differenza sta nel fatto che prodotti coprono solo un numero limitato e prefissato di canoni non pagati, per esempio 6-12 mesi, accompagnandolo magari con la copertura delle spese legali. I canoni garantiti in ogni caso saranno versati solo al termine della procedura, tutti in



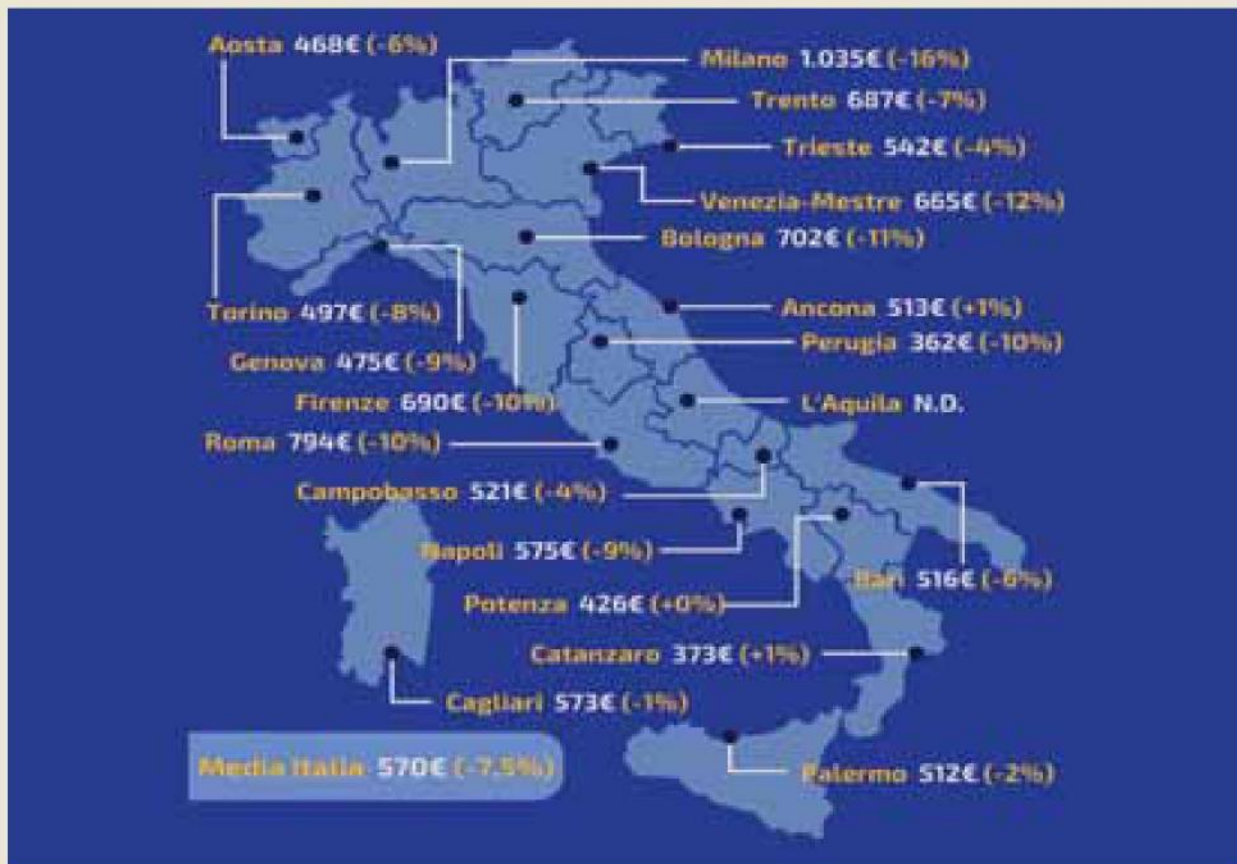
una volta. SoloAffittiPay invece si rivolge in primis ai proprietari che necessitano di introiti regolari a una data prefittata, magari perché servono a coprire un mutuo o altre spese periodiche e costanti. Assicura infatti il regolare versamento del canone alla data prefissata per tutta la durata del contratto (indipendentemente dal fatto che l'inquilino paghi o meno), procedendo anche alla ricerca di un nuovo inquilino in caso di interruzione anticipata. Il proprietario non si deve preoccupare inoltre né di sollecitare l'inquilino ritardatario né delle eventuali procedure e spese legali per il recupero del credito e

per lo sfratto.

Naturalmente tutto questo ha un costo, e più elevato rispetto ai prodotti già in circolazione, proprio perché la copertura è totale. Per l'opzione SoloAffittiPay ammonta al 10% più Iva del canone mensile per tutta la durata del contratto di locazione (non detraibile) a carico del proprietario, che di fatto spenderà circa l'equivalente di una mensilità all'anno. L'inquilino sarà invece tenuto al versamento del 10% del canone annuo una tantum. Il proprietario può interrompere in ogni momento la copertura, ma non riattivarla in seguito. Il costo delle polizze in circolazio-

ne con copertura più limitata è invece tutto a carico dell'inquilino, in sostituzione del deposito cauzionale. «Alla luce del recente calo dei canoni, il proprietario può recuperare parte della spesa optando per un contratto a canone concordato, che prevede una cedolare secca sull'incasso annuo del 10% anziché del 21%», conclude Spronelli. «Siamo oggi l'unico gruppo immobiliare italiano a pagare direttamente l'affitto al proprietario di casa, realizzando così una vera e propria rivoluzione a favore di una categoria che sostiene l'intero mercato e che non deve perdere la fiducia nelle opportunità dell'affitto». (riproduzione riservata)

IL TREND DEI CANONI DI AFFITTO IN ITALIA



Fonte: SoloAffitti