30 giugno 2012 12:19

Affitto, vademecum per il futuro inquilino

di Lorena Campagna

La vita di chi si appresta a prendere casa in affitto non è facile. Dalla ricerca di un appartamento, magari in una città che non si conosce, alla scelta del canone di locazione più accessibile, a volte la ricerca può diventare una "missione". E anche quando si riesce a trovare un appartamento o una stanza dignitosa ad un canone d'affitto accettabile, il più delle volte il futuro inquilino considera il contratto un mero adempimento di legge senza conoscere i diritti che ne possono derivare, gli adempimenti necessari affinché sia valido e le modalità con cui disdire o recedere.
Di seguito alcuni piccoli accorgimenti e precauzioni da adottare quando si vuol prendere in affitto un appartamento.

RICERCA DELL'APPARTAMENTO
Diffidare da quelle agenzie immobiliari che offrono la ricerca di appartamenti dietro corrispettivo di una somma di denaro che tratterranno anche quando non si trova ciò che corrisponde alle nostre esigenze. Spesso fanno vedere appartamenti vecchi e in cattive condizioni.
Non fare versamenti sul conto corrente di chi, sostenendo di trovarsi all'estero o comunque lontano, promette di spedire in un secondo momento le chiavi dell'appartamento; è molto probabile che sia una truffa!

PROPOSTA IRREVOCABILE DI LOCAZIONE
Stare molto attenti nel sottoscrivere una proposta irrevocabile di locazione. Si tratta di un atto unilaterale con il quale -tramite l'agente immobiliare (mediatore)- il futuro conduttore si impegna per iscritto a prendere un immobile in affitto ove il proprietario accetti entro un termine stabilito.
La proposta irrevocabile di locazione deve contenere:
- i dati del futuro conduttore e del locatore;
- indirizzo, descrizione immobile, canone d'affitto e altre spese;
- termine di validità della proposta entro il quale il locatore potrà accettare la proposta (di solito non oltre 15 giorni);
- modalità dei pagamenti, data e luogo del futuro contratto.

I problemi emergono una volta sottoscritta la proposta irrevocabile di locazione e versata l'eventuale caparra all'agenzia immobiliare; infatti, mentre il proprietario è libero di cercare i migliori offerenti, il futuro inquilino si è impegnato irrevocabilmente fino allo scadere del termine di validità della proposta. Una volta sottoscritta una proposta irrevocabile, potrebbero emergere particolari di cui non si è stati messi a conoscenza precedentemente, come ad esempio spese condominiali ulteriori o difetti dell'immobile.
Inoltre, cambiare idea dopo aver firmato tale proposta significa certamente perdere la caparra versata, oltre ad essere potenzialmente costretti a risarcire il proprietario di eventuali danni derivanti dal mancato rispetto della proposta.

STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE
Leggere attentamente il contenuto del contratto. La disciplina delle locazioni ad uso abitativo è dettata dalla legge n. 431 del 1998 che ha abolito il vecchio regime sul cosiddetto "equo canone", che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito. Per le tipologie contrattuali si rinvia alla nostra scheda pratica (http://sosonline.aduc.it/scheda/contratti+affitto+guida_15107.php).
Verificare prima della firma del contratto che l'appartamento sia in buone condizioni (messa in sicurezza con impianto elettrico a norma; infissi ed eventuali elettrodomestici funzionanti; etc.).
Descrivere nel contratto lo stato dei luoghi, eventuali difetti dell'immobile e gli interventi che il proprietario, in sede di stipula del contratto, si impegna ad attuare. A tal fine è consigliabile scattare delle foto dell'appartamento come eventuale prova dello stato in cui viene consegnato per evitare future contestazioni di danni da parte del proprietario.
Allegare al contratto l'inventario di tutti i mobili e oggetti che si trovano nell'appartamento e le loro condizioni.
Informarsi sull'intestazione delle bollette: se l'appartamento risulta come seconda casa, le fatture intestate al proprietario saranno più alte. Per affitti lunghi, è consigliabile che l'inquilino si intesti le utenze. Prendere nota dei numeri dei contatori delle utenze prima di entrare nell'immobile.
Controllare che sia indicato nel contratto il periodo necessario e le condizioni per esercitare il diritto di recesso. Quando non è diversamente stabilito, il termine è di sei mesi e solo per gravi motivi. E' consigliabile contrattare un

termine più breve e/o senza necessità di darne particolari giustificazioni.
Prestare attenzione alle clausole contrattuali. Il locatore ha il diritto di inserire nel contratto il divieto di sublocazione. Nel caso questo non sia indicato è possibile, tranne che per i contratti ad uno transitorio e per studenti universitari, sublocare parzialmente e solo con il consenso del proprietario. Il contratto di sublocazione deve avere forma scritta, deve essere registrato e devono essere comunicati al proprietario mediante raccomandata a/r:
-l'identità del subconduttore;
- la durata del contratto
- i vani sublocati.
Il Locatore non può, invece, assolutamente imporre il divieto di ospitalità temporanea. In tal caso la clausola è nulla.
Controllare , una volta firmato, che il contratto sia registrato all'Agenzia delle Entrate. Per sapere come fare, leggi la nostra scheda pratica (http://sosonline.aduc.it/scheda/registrazione+dei+contratti+locazione+cosa+fare_587.php).
Conviene poi informarsi sulle agevolazioni per l'affitto previste dalle Provincie, Regioni e Comuni sulla base dell'esistenza di determinati requisiti.
Controllare se si ha diritto alla detrazione dei canoni di locazione (http://sosonline.aduc.it/scheda/incentivi+2012+sconti+irpef+sulla+casa+detrazioni_19900.php).
Informarsi sulla ripartizione delle spese tra inquilino e locatore (http://sosonline.aduc.it/scheda/casa+affitto+spese+dell+inquilino+proprietario_631.php).
Leggere attentamente la normativa relativa agli interventi che l'inquilino apporta (http://sosonline.aduc.it/scheda/miglioramenti+del+conduttore+alla+cosa+locata_1509.php) all'immobile che ha in locazione

TERMINE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE
Alla scadenza del contratto d'affitto, se non si intende recedere prima, le parti possono decidere di terminare il rapporto di locazione, oppure chiederne il rinnovo e stabilire nuove condizioni. Nel caso in cui né il proprietario ne l'inquilino comunichino rispettivamente una decisione entro un termine prestabilito dal contratto (sei mesi, se il contratto tace sull'argomento), il contratto si ritiene rinnovato automaticamente.
Una volta concluso il contratto, farsi restituire la caparra (http://sosonline.aduc.it/scheda/deposito+cauzionale+nel+contratto+affitto_1432.php) (se non ci sono stati danni all'immobile o recesso senza preavviso) comprensiva degli interessi maturati per legge.
Se l'inquilino si è intestato le utenze, ricordi di chiudere i contratti con i fornitori di energia elettrica, gas e acqua o fare le volture in accordo col successivo conduttore (che si fa legalmente carico del pregresso). Altrimenti, potrebbe doversi far carico di pagare i consumi effettuati successivamente dal proprietario o inquilini successivi (ovviamente si potrà poi chiederne la restituzione dagli effettivi utilizzatori, ma potrebbe essere necessaria una lunga causa giudiziaria).
Prendere nota dei numeri dei contatori delle utenze prima di rilasciare l'immobile.
In ogni caso, denunciare sempre le pratiche commerciali scorrette, le pubblicità ingannevoli e le truffe all'Antitrust (Agcm) (http://www.agcm.it/invia-segnalazione-online.html#wrapper) e alle competenti autorità giudiziarie.