

## SE CERCHI CASA IN AFFITTO È BENE SAPERE CHE....

- Quando si cerca casa è possibile provvedere **autonomamente** o rivolgersi ad un'**Agenzia** immobiliare. (mettere in conto di pagare 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.
- Esigere che il **contratto** di locazione sia registrato; dal 1998 tutti i contratti, indipendentemente dall'ammontare del canone, devono essere registrati presso l'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. La procedura di registrazione può essere fatta dal proprietario o dall'inquilino. Il proprietario può optare per il regime di cedolare secca, in tal caso si è esenti dal pagamento della tassa di registrazione e dei bolli. E' buona norma farsi sempre consegnare una copia del contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate e mai accordarsi in nero.
- Il **canone** di locazione deve corrispondere a quello indicato nel contratto.  
Dopo il primo anno viene integrato con gli aggiornamenti Istat (fatta salvo la scelta della cedolare secca)  
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.
- Prima di **firmare** un contratto, pretendere sempre di **visionare** le abitazioni che vengono proposte. Chiedere una copia del contratto e, prima di firmarlo, consultare una delle organizzazioni sindacali degli inquilini o dei proprietari
- 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.
- 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.

- 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.
- I nuovi contratti di locazione devono contenere una clausola con la quale il conduttore deve dichiarare di avere avuto sia le informazioni sia la documentazione (con attestato) relativa alla **prestazione energetica** dell'edificio, l' A.P.E., la cui copia va allegata al contratto salvo che per i casi riguardanti la locazione di singole unità immobiliari (DI 145/2013)  
L'inquilino ha la responsabilità oggettiva della manutenzione dell'impianto termico, della pulizia ordinaria annuale e dell'analisi dei fumi.
- 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.
- L'inquilino deve prestare attenzione alle **clausole riportate nel contratto**, soprattutto in quelli di locazione a libero mercato (4+4). Ad esempio: per le modalità di accesso all'immobile per controlli da parte del proprietario: è opportuno che ci sia un "congruo preavviso".  
Per le modalità di rescissione e/o disdetta del contratto: è importante specificare nel contratto le condizioni, i temi e modi, per la rescissione e/o disdetta del contratto.  
In caso di pertinenze dell'immobile (cantine, garage, giardini, soffitte, ecc...) conteggiate ai fini del calcolo del canone devono essere praticabili.
- Gli utenti sono tenuti a **conservare** per dieci anni i contratti e le ricevute fornite dall'Agenzia delle Entrate, anche al fine di consentire gli opportuni controlli.

aggiornato ottobre 2014