

**INTERVISTA  
DELLA SETTIMANA**

di *Gabriele Petrucciani*

**UNA CENTRALE  
RISCHI  
CONTRO  
LA MOROSITÀ**



**Corrado Sforza Fogliani**  
Presidente Confedilizia

**S**e fino a qualche anno fa avere una seconda casa era un'ottima opportunità di reddito alternativo, oggi non è più così. Le cose sono cambiate, drasticamente in peggio. I costi da sostenere e i rischi sono talmente alti da azzerare quasi la redditività. «Il primo rischio, oggi più che mai, è la morosità - spiega Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia -. Nonostante i canoni molto alti, forse troppo per la situazione sociale di gran parte delle famiglie, l'affitto non riesce a garantire la giusta redditività. Il 70-75% del ricavato se ne va in tasse. E se poi c'è un cambio di inquilino o un evento eccezionale, tipo lavori straordinari, allora non rimane più nulla».

**Quanti anni si rischia di aspettare prima dello sfratto se l'inquilino non paga?**

A volte anche due anni, o addirittura di più se il proprietario non si tutela da subito. Ci sono tempi burocratici molto lunghi e poi abbiamo anche un problema legato alla fase dell'esecuzione, in quanto non sempre c'è la forza pubblica per procedere allo sfratto "forzato". È una grossa falla, che ha fatto nascere il fenomeno della morosità professionale.

**Può spiegarsi meglio?**

Quello della morosità professionale è un trend che si sta diffondendo a macchia d'olio. Sono i morosi di professione. Persone, o famiglie, che, trasferendosi da immobile a immobile, riescono ad andare avanti per diversi anni senza mai pagare l'affitto.

**E non c'è un modo per tutelarsi preventivamente?**

L'unica via possibile è la fideiussione bancaria. Vede, un mutuatario che non paga una rata del suo debito alla banca viene subito segnalato alla centrale rischi. In

questo modo, gli istituti di credito possono tutelarsi preventivamente dai cattivi pagatori. Purtroppo, i proprietari di immobili non hanno uno strumento simile a disposizione. Insomma, non c'è una centrale rischi della morosità immobiliare. Quindi, al momento, non c'è difesa contro i morosi di professione. Ma, come Confedilizia, stiamo lavorando per dare delle armi in più di difesa ai locatori (chi cede un appartamento in locazione, ndr).

**Quindi state pensando a una centrale rischi per la morosità immobiliare?**

Sì, stiamo studiando il modo di ottenere un provvedimento che ci consenta di dare vita a una centrale rischi per morosità immobiliare. Nel frattempo, comunque, abbiamo messo a punto un altro strumento che, collegato a una banca, in questo caso Intesa Sanpaolo, supplisce la mancanza di una centrale rischi dedicata.

**Come si chiama questo strumento?**

Si chiama "Garanzia Affitto" e prevede il rilascio di una fideiussione a condizioni particolarmente agevolate. La fideiussione deve essere richiesta dall'inquilino a favore del locatore, che a sua volta deve essere scritto a Confedilizia. È uno strumento che porta benefici sia al locatario (chi prende un appartamento in locazione, ndr), in quanto va a sostituire il deposito cauzionale, sia al proprietario, che si sente così protetto in caso di morosità del conduttore. In sostanza se l'inquilino non paga, il locatore ha l'affitto garantito.

**Su quali tipi di contratti si può avere una fideiussione? E quanti mesi copre la garanzia?**

La fideiussione si applica solo ai contratti a uso abitativo e la durata massima è quella del contratto di locazione, generalmente 8 anni (4+4), maggiorata di ulteriori 12 mesi. L'importo massimo garantito, invece, è di 12 mensilità.

**E i costi?**

Con "Garanzia Affitto" gli inquilini hanno dei costi agevolati e pagano ogni anno, per tutta la durata del contratto, il 2% dell'importo garantito con un minimo di 50 euro. Il pagamento avviene con addebito diretto da parte della banca sul conto del locatario. Sono previsti, poi, ulteriori 20 euro di spesa per apertura pratica, che non si applicano, però, agli under 35. Lato locatore, invece, l'unico costo per aderire al nostro servizio è l'iscrizione a Confedilizia, che variano in base all'associazione territoriale. Ci sono associazioni che comprendono nella quota annuale anche i servizi erogati, oltre, invece, che hanno un costo più basso per il tesseramento e poi fanno pagare i singoli servizi (a Roma, le quote minime per il tesseramento nel 2014 erano di 130 per le persone fisiche e di 130 euro per i condomini, ndr).

**Ma sono altri rischi oltre la morosità?**

Altri rischi possono riguardare i danni provocati dall'inquilino al mobilio, per cui è comunque previsto il risarcimento del danno teorico. In ogni caso, ci si può tutelare

con il deposito cauzionale, se previsto, oppure estendendo la fideiussione anche agli eventuali danni provocati dal locatario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

