

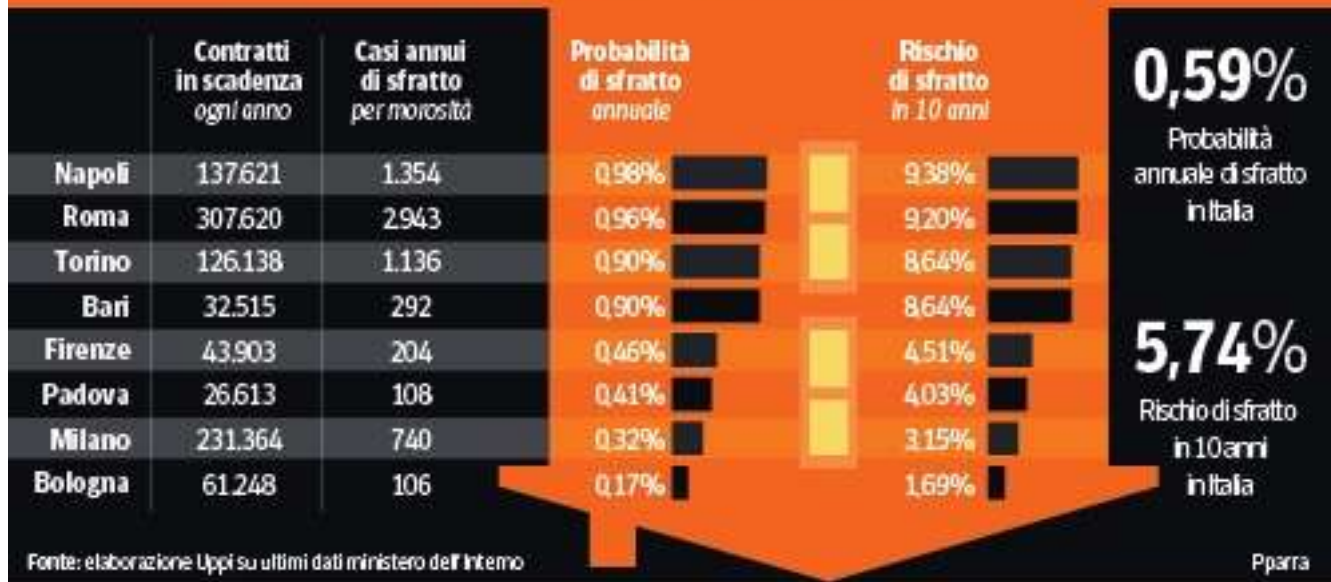
Affitti, le soluzioni per proteggersi da inquilini morosi e liti: tutte le assicurazioni, le garanzie e le coperture di Saverio Fossati

La possibilità di fallimento di un contratto si aggira in media all'8%. Così, i proprietari possono ricorrere a strategie difensive per ottenere versamenti puntuali e sicuri: dalle polizze ai certificati di affidabilità. Ecco i vantaggi (Fonte: <https://www.corriere.it/> 4 luglio 2026)



Un rischio calcolato e quantificabile. La possibilità di fallimento del contratto d'affitto per la morosità dell'inquilino, o per una lite sulla mancata riconsegna dell'immobile, si attesta in media all'8%, considerando un dato di circa 5 milioni di famiglie che vivono in locazione e una durata dei contratti di dieci anni. A riportarlo è l'indagine del Coordinamento Regionale Friuli Venezia Giulia dell'Uppi (Unione piccoli proprietari) basata su un'elaborazione dei dati del ministero dell'Interno. Si tratta di un numero decisamente rilevante, ma probabilmente sottostimato perché rilevato dalle procedure giudiziarie ufficiali: **l'87% dei proprietari, in base a una recente indagine di SoloAffitti, ha paura di doversi confrontare con il mancato pagamento del canone e il 74%, anche se non tutti hanno iniziato un contenzioso, ha dichiarato di essersi trovato con affitti non saldati.**

La classifica Il rischio di sfratto per morosità nelle principali città italiane



Il calcolo

Gli sfratti per morosità sono mediamente 30 mila (in lieve calo), che corrisponde allo 0,59%. Ma attenzione: la probabilità complessiva di una morosità grave in un arco di dieci anni (non si sommano semplicemente i rischi annuali) è del 5,74%. Una percentuale, per fare qualche esempio, che è dell'8,64% a Torino e Bari, del 9,2% a Roma e del 9,38% a Napoli, del 3,15% a Milano e solo dell'1,69% a Bologna. Vanno meglio le liti per finita locazione. Secondo l'analisi dell'Uppi, considerando circa 507 mila affitti in scadenza ogni anno, a fronte della segnalazione di circa 10.100 contenziosi annui per finita locazione, ecco che la percentuale degli affitti terminati con l'inquilino che non se ne va, scende al 2%, uno ogni 50 contratti scaduti. Un dato che a livello locale sale al 4,46% a Napoli e del 2,53% a Roma e del 2,34% a Bari mentre sta sotto il 2% a Milano, Bologna e Torino. Poco meno di metà delle liti si risolve con il rilascio spontaneo, il resto con l'esecuzione forzata. **Il totale delle due percentuali (sfratti per morosità e sfratti per finita locazione), quindi, sfiora l'8% dei contratti a livello nazionale.**

Le soluzioni per tutelarsi dalle morosità

Valutare l'affidabilità di un inquilino non è un affare semplice. Sono quindi nate diverse forme di garanzia per tutelare il proprietario. Una premessa: i ritardi per la semplice «finita locazione», quando la casa non viene restituita al locatore, non sono prevedibili e quindi in pratica restano senza tutela. **Mentre sulla morosità (mancato pagamento dei canoni di locazione) ci sono alcune possibilità di assicurarsi un rimborso senza troppe complicazioni.** Alcune proposte vengono da SoloAffitti, attivo dal 1997, che con SoloAffittiPay (il costo – a carico del locatore – è pari al 10% del canone più Iva) si sostituisce finanziariamente all'inquilino nel versamento del canone, assicurando al proprietario l'accredito mensile dell'affitto per tutta la durata del contratto, anche nei casi in cui il locatario ritardi o interrompa i versamenti. Con Tutela Estesa e Tutela Uno, solo a

seguito dello sfratto per morosità dell'inquilino, il locatore può ottenere il pagamento fino a 12 mensilità di canoni d'affitto e di spese condominiali, nel limite del massimo rimborso scelto.

Garanzie e costi

Confedilizia ha sottoscritto una convenzione con Intesa Sanpaolo per la fidejussione PerTe Garanzia Affitto, cui possono accedere gli inquilini (purché i locatori siano iscritti all'Associazione), **che prevede la garanzia sino a 12 mesi di canone con una commissione del 2% e spese minime**. La scelta di Domeo (attiva dal 2022), come spiega il ceo Alessandro Marra, è quella di lavorare con l'addebito in conto con Rid bancari: «se ci sono ritardi in 24 ore avviamo un percorso con l'inquilino (il proprietario tipico ci mette tre mesi), con notifiche via mail e WhatsApp e con la proposta di piani di rientro. Mediamente in 2-3 mesi il debito rientra con rateizzazioni, ma intanto paghiamo l'intero canone al proprietario. E la morosità reale si riduce allo 0,2%». I costi – le parti possono accordarsi su questo punto – per i contratti 4+4 sono di 10 euro al mese, per i transitori sono del 5% al mese su tutto (canone e spese) e viene coperto il canone per 12 mesi.

C'è chi fa uso di algoritmi

Zappyrent utilizza un algoritmo per selezionare l'inquilino e propone «Protezione Zappyrent»: il canone viene versato puntualmente ogni 12 del mese al locatore, anche in caso di ritardi e di morosità. Il costo (a carico del proprietario) è pari a tutto il primo canone più l'8% partire dal secondo. **Una polizza vera e propria è proposta da Fiaip (agenti immobiliari) con Valore Affitto, che garantisce quanto dovuto per l'affitto nel caso in cui l'inquilino non possa pagare perché ha perso il posto di lavoro, per problemi di salute o, nel caso più grave di decesso**. Crif, infine, propone un certificato di affidabilità economico-finanziaria con «Affittabile Crif», di cui l'inquilino può munirsi quando cerca casa per assicurare il locatore.