

Come tutelarsi se l'inquilino non paga più l'affitto? Le polizze per proteggersi dalla morosità

Per rispondere all'esigenza dei proprietari di tutelarsi dalla morosità degli inquilini il mercato assicurativo propone una serie di strumenti ad hoc

(Fonte: <https://www.lavoroediritti.com/> 20 dicembre 2025)



Uno dei timori di chi decide di affittare un immobile è trovarsi alle prese con inquilini che improvvisamente non pagano più l'affitto. E non avere gli strumenti per recuperare le mensilità mai versate. **Il tema è tornato al centro del dibattito con il disegno di legge, depositato al Senato da Fratelli d'Italia, che punta a semplificare e velocizzare gli sfratti per chi non paga l'affitto per due mesi consecutivi. Stesso termine previsto oggi per lo sgombero per morosità. La novità sta nella procedura più snella e attraverso un'autorità ad hoc - ente pubblico amministrativo, non un giudice - per liberare le abitazioni.**

Polizze sull'affitto: cosa sono

Per rispondere all'esigenza dei proprietari di tutelarsi dalla morosità degli inquilini il mercato assicurativo propone una serie di strumenti come le assicurazioni sull'affitto che proteggono i proprietari dall'insolvenza degli inquilini o di inquilini che non paghino l'affitto. **In caso di morosità, la compagnia assicurativa risarcisce i canoni non pagati, coprendo in genere da 6 a 12 mensilità.** La copertura in alcuni casi può includere anche le spese legali necessarie per lo sfratto. Il costo della polizza varia in base al canone annuale, in genere tra il 2% e il 10%.

Quando parte il rimborso

Il rimborso non è automatico e non basta che l'affittuario sia indietro con i pagamenti per farlo scattare. **Serve un provvedimento giudiziale di sfratto per morosità.** «Alla garanzia principale è spesso associata una copertura di tutela legale, che assicura le spese legali sostenute dal proprietario per la difesa dei suoi interessi, sia in sede extragiudiziale che giudiziale», ha spiegato al *Sole 24 Ore* Alessandro Marziali, manager di Prometeia.

Come ha ricordato più volte Immobiliare.it, per avviare la protezione è necessario presentare una serie di documenti: copia del contratto di locazione regolarmente registrato, copia del provvedimento giudiziale di «convalida dello sfratto per morosità» o del verbale di udienza nel quale il locatore dichiara al giudice l'avvenuta riconsegna dell'immobile da parte del conduttore.

Un esempio di polizza

Un esempio di copertura assicurativa a tutela dei proprietari è **la polizza lanciata da Yolo e Net Insurance proposta in abbinamento ai contratti di locazione a canone concordato stipulati a Milano.** Al termine di una procedura pubblica, la compagnia è stata selezionata da Palazzo Marino per la fornitura di assicurazioni per le locazioni immobiliari con «protezione affitto». La polizza prevede due garanzie: una tutela della morosità che protegge il proprietario nel caso in cui l'inquilino non riesca a pagare il canone mensile e una tutela legale che copre le spese legali che possono derivare da controversie con l'inquilino, ad esempio nel caso in cui sia necessario attivare una procedura legale per il recupero dell'immobile o per risolvere una disputa. La durata della polizza è pari a quella del contratto di locazione (inclusi eventuali rinnovi).