



# Guida utile per l'affittuario

## La scelta



Tipologia dell'immobile, zona di ricerca e budget a disposizione dipendono da voi. Per i budget ricorda sempre che il rapporto reddituale che normalmente viene richiesto dai locatari è di 1/3 quindi ad esempio se avete un reddito di 1.500 euro/mese si presuppone che riusciate a sostenere tranquillamente un canone mensile di 500 euro, altrimenti verranno richieste garanzie accessorie, come l'intervento di un garante nel contratto o una fideiussione.

## Ricerca e appuntamento



Ci siamo, il primo passo è fatto, adesso basta "solo" andare a vedere le case che il mercato mette a disposizione (ottimo metodo di ricerca è navigare sui grandi motori web immobiliari)

Durante l'appuntamento il discorso è sempre lo stesso: se scatta il colpo di fulmine è fatta! Tenete conto in questa fase del tipo di contratto proposto che varia principalmente per la durata e per la tassazione. [Ecco le tipologie possibili:](#)

## Durata del contratto



- Contratto 6 anni + 6 anni contratto a canone libero solo per immobili ad uso commerciale, contratto a canone libero per immobili ad uso abitativo
- Contratto a canone libero della durata di 4 anni + 4 anni
- Contratto a canone convenzionato ad uso abitativo con durata minima 3 anni + 2 anni
- Contratto di natura transitoria della durata massima di 18 mesi
- Contratto ad uso abitativo per studenti per una durata minima di 6 mesi e massima di 36 mesi



## Cosa cambia per voi?

Cosa cambia per voi? Per quel che riguarda la durata è abbastanza semplice.

Nel caso di contratti convenzionato, transitorio e a studenti il canone rimane fisso per tutta la durata del contratto e non si pagano i bolli e le tasse annuali di registrazione, ti serve sapere però che la scelta della del contratto dipende quasi esclusivamente da questioni fiscali del proprietario e dunque l'affittuario può solo proporlo ma non pretenderlo.



AFFITTO



**A questo punto facciamo la proposta,** che deve essere chiara, contenere tutti i dati dell'immobile, tempi e modalità di pagamento ed essere indirizzata all'effettivo titolare del diritto sull'immobile, o di chi ne fa la veci, attraverso una procura notarile valida.

...ed è solo a lui che va intestato l'assegno di una mensilità necessario per formularla; se viene accettata questa somma diventa primo mese del contratto di affitto.

### Ricorda che:

Ogni **contratto di locazione** prevede che l'immobile debba essere riconsegnato nelle medesime condizioni in cui è stato locato, salvo il deperimento d'uso per cui anche **EVENTUALI** migliorie apportate andrebbero ripristinate e comunque il proprietario non è tenuto a rimborsarle.



**Il condominio e lavori di manutenzione dell'immobile** si pagano in base a delle tabelle stabilite dalla legge per cui, in linea generale, gli oneri ordinari sono a carico dell'affittuario e gli straordinari a carico del proprietario.

### Il contratto di locazione

È un atto che il proprietario è obbligato a registrare all'Agenzia delle Entrate pagando i bolli, che sono a carico dell'affittuario e le tasse che sono divise in parti uguali, tranne che non siano dovuti nel caso in cui si sia deciso di optare per il regime della cedolare secca.



In questa fase va **consegnato al proprietario il deposito cauzionale**, di solito pari a due mensilità del canone, ricordate che tale somma dovrà essere riconsegnata a fine contratto, ma può essere trattenuta, tutta o in parte dal proprietario fino a verifica del pagamento di tutti gli oneri condominiali e bollette varie. Importante il deposito cauzionale non può essere utilizzato **per pagare canoni insoluti o futuri**.

Il proprietario è obbligato a mostrarti il certificato energetico e a dichiarare la classe energetica dell'immobile nel contratto di locazione.

**Per saperne di più e far diventare il vostro sogno realtà. Chiamateci.**



valore **IMMOBILIARE**

Valore immobiliare - Via Ugo Ojetti 16 - Roma - Tel. 327 2051472  
www.valoreimmobiliareroma.it - info@valoreimmobiliareroma.it