

<http://blog.solignani.it/category/tutela-giudiziaria/>

Archivio per tutela giudiziaria

Come funziona la tutela dei locatori di UCA

Ottobre 1, 2008

Buongiorno, siccome devo dare un appartamento in affitto vorrei sapere come funziona la copertura di tutela giudiziaria offerta da UCA di cui parlate nel vostro blog (Marco, via mail).

[UCA](#) è stata la prima compagnia di tutela giudiziaria in Italia a offrire una copertura per i locatori di appartamenti, prima, e immobili commerciali poi, una cosa che generalmente era [esclusa](#) dalle forme di tutela giudiziaria e continua comunque ad essere esclusa nelle polizze base.

Le polizze offerte da UCA sono due: “[tutelaffitto inquilino](#)” e “[tutelimmobile proprietà](#)”; esse si differenziano, come vedremo meglio in seguito, a seconda del momento in cui vengono stipulate e del contraente, anche se il beneficiario è sempre lo stesso, cioè il proprietario dei muri.

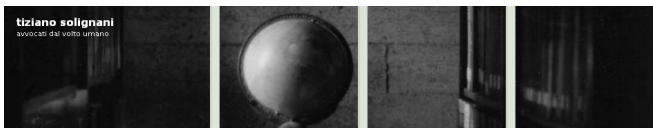
Il contenuto e i servizi connessi alle polizze sono comunque corrispondenti. Il proprietario dell'appartamento, se l'inquilino non paga il canone, può rivolgersi alla Compagnia per farselo pagare finchè dura l'insolvenza, per un massimo di 6 mesi e 500€ al mese. Se, poi, ha bisogno di fare lo sfratto perchè l'inquilino non paga, può farlo tramite un avvocato di sua fiducia, che verrà pagato interamente da UCA. Infine, se l'inquilino, anche senza problemi di morosità o simili, ha cagionato danni all'appartamento o immobile commerciale, potrà incaricare, sempre a totale carico di UCA, un avvocato per fargli causa per recuperare questi danni.

Quindi praticamente se tu concedi in locazione il tuo appartamento con questa forma di copertura, dopo due mesi che l'inquilino non ti paga - termine di legge necessario per poter procedere con lo sfratto - puoi a) chiedere il pagamento dei canoni a UCA; b) procedere subito con lo sfratto a spese di UCA. Una volta che avrai eseguito lo sfratto, potrai anche, se l'inquilino avrà cagionato dei danni, fargli causa, sempre a spese di UCA, per recuperare questi danni.

A nostro giudizio è una forma di tutela molto più valida di quella che può essere offerta da un deposito cauzionale, che quasi sempre non serve a niente, e paragonabile, ma probabilmente migliore, a quella di una fidejussione, visto che con la fidejussione hai la garanzia del canone, ma non anche il pagamento delle spese legali necessarie in caso di insolvenza dell'inquilino.

Torniamo adesso alla distinzione tra le due polizze e ai relativi costi.

La [tutelaffitto inquilino](#) viene stipulata, cioè sottoscritta, direttamente dall'inquilino, anche se beneficiario rimane sempre il proprietario, dopo aver compilato un questionario con alcune domande sulla relativa solvibilità e dopo aver presentato alcuni documenti tra cui le dichiarazioni dei redditi e così via. Per avere un'idea del costo, prendiamo ad esempio un appartamento dato in locazione al canone annuo di 9.000€, cioè 750€ al mese. In questo caso, la [tutelaffitto inquilino](#) costa circa 500€ per i primi 4 anni di contratto, cioè quindi circa 125€ all'anno, anche se il premio va pagato al momento in cui viene concluso il contratto. La [tutelaffitto inquilino](#) è [legata al contratto](#): questo significa che, se dopo un paio d'anni l'inquilino esercita il suo diritto di recesso e se ne va via, il premio pagato rimane incamerato da UCA e non si può più riutilizzare. Insomma, cessando il contratto cessa anche la polizza, senza possibilità di chiedere indietro parte del premio già pagata.



<http://blog.solignani.it/category/tutela-giudiziaria/>

Archivio per tutela giudiziaria

Non si può mai essere sicuri sull'esito di una causa

La tutelimmobilità proprietà invece viene stipulata direttamente dal proprietario e può essere acquistata in qualsiasi momento, cioè non solo all'inizio della locazione, ma anche durante il corso della stessa, senza aver acquisito informazioni dall'inquilino né documentazione dallo stesso, come avviene nell'altro caso. Per questo, la tutelimmobilità proprietà costa molto di più della "inquilino", perché il rischio che si assume la compagnia è molto più alto. Mantenendo il nostro esempio di prima, una "proprietà" costerebbe circa 300€, ma per ogni anno, in luogo dei 125 della "inquilino", per un totale di 1200€ sui quattro anni, sostanzialmente più del doppio.

In sostanza, quando è possibile è bene stipulare la "inquilino" al momento in cui viene concluso il contratto di locazione. Se si hanno, invece, già contratti in corso che si pensa possano dare dei problemi o rispetto ai quali si vuole acquistare la serenità che in caso di problemi vi sia copertura, si può ripiegare facendo la "tutelimmobilità proprietà" che però, essendo fatta in corso di locazione, costa sensibilmente di più, anche se rimane comunque assolutamente conveniente rispetto ai costi che poi si affrontano se l'inquilino diventa insolvente ed è necessario sfrattarlo.

Ricordati sempre che queste sono forme di tutela giudiziaria di natura assicurativa, quindi bisogna averle già stipulate, ed essere già trascorso il periodo di carenza - che di solito è di tre mesi - quando insorge il problema, per avere copertura: non si può, in altri termini, acquistare queste polizze quando il problema è già insorto, come ad esempio dopo che l'inquilino ha già omesso di pagare, perché sarebbe come fare una polizza infortuni dopo essersi fatti male!

Concludo precisando che, da sempre, il mio consiglio a tutti i proprietari di immobili è quello di non dare assolutamente in locazione i propri immobili se non con una adeguata forma di tutela e cioè o fidejussione bancaria o copertura di tutela giudiziaria. In caso contrario, spesso è meglio lasciare gli immobili vuoti piuttosto che affidarli alla cieca a persone che potrebbero occuparli per anni senza pagare il canone, danneggiandoli e rendendo necessario anche spendere denaro in avvocati per ottenere gli sfratti.