

Se l'agente anticipa l'affitto al proprietario di casa: il modello "Rental advance" arriva in Italia

di [Giulia Cimpanelli](#)



Una formula di intermediazione che garantisce maggiormente il proprietario, in cambio di una commissione. Ecco come funziona

29 DICEMBRE 2024 ALLE 12:00 2 MINUTI DI LETTURA

Un inquilino su sei in Italia è in ritardo con il pagamento dell'affitto e uno su due abbandona l'abitazione senza aver completato i pagamenti dovuti (ricerca SoloAffitti). Se da un lato ci sono locatari in difficoltà o inadempienti, dall'altro molti locatori non ricevono i soldi dovuti.

Per questo la possibilità di ricevere anni d'affitto anticipati potrebbe essere molto interessante per un proprietario di casa. Ora questa possibilità c'è. Si chiama Rental advance o Advanced rent option ed è un modello che esiste da anni nei paesi anglosassoni. Come funziona? Con questa opzione, l'agente immobiliare paga direttamente al proprietario di norma fino a un anno di affitto in anticipo, detraendo le commissioni previste. In questo modo, il proprietario non deve preoccuparsi di eventuali mancati pagamenti da parte degli inquilini. Successivamente, l'agente raccoglie mensilmente l'affitto dagli inquilini, agendo come intermediario tra il proprietario e gli inquilini e assumendo di fatto il ruolo di locatore.

Per calcolare l'importo dell'affitto anticipato, l'agenzia immobiliare stabilisce l'affitto annuale, detrae la commissione di gestione standard e, se necessario, una tariffa per l'eventuale creazione di un nuovo contratto di locazione, una quota per i costi di manutenzione annuali. La somma restante viene poi trasferita al proprietario.

La garanzia sull'affitto è un'opzione aggiuntiva che i proprietari possono richiedere. Con questa, l'affitto è garantito per l'intero periodo di dodici mesi, anche se l'inquilino non effettua i pagamenti. Tuttavia, se l'inquilino lascia la proprietà prima della scadenza del contratto e l'immobile rimane vuoto, il proprietario è tenuto a restituire l'importo dell'affitto per il periodo in cui la proprietà è stata non occupata. In molti casi, l'agente immobiliare si occupa di trovare un nuovo inquilino per iniziare un nuovo Advanced rent con il contratto aggiornato.

In Italia questo modello sta per arrivare sul mercato con la startup Rent2Cash, che anticipa fino a tre anni di affitto ai proprietari di immobili, convertendo le proprietà immobiliari in liquidità finanziaria immediatamente disponibile. La startup lancerà il servizio in Italia a partire dal secondo trimestre del 2024. “Gestendo completamente il rapporto con l'affittuario per conto del proprietario – spiegano i fondatori di Rent2Cash Gianluca Fioranelli, Yilang Chen e Marco Grassi -. tuteliamo quest'ultimo nel caso di insolvenze e disdette anticipate, rendendo il processo di affitto più efficiente e privo di rischi. Il modello Rent2Cash può essere applicato a tutti gli immobili, anche a quelli che oggi sono già affittati, e solleva il proprietario da tutte le incombenze relative all'incasso delle mensilità, ma anche a quelle della ricerca di un nuovo inquilino in caso di disdetta o dell'avvio di procedure di liberazione dell'immobile quando queste si rendono necessarie”.

Ma chi garantisce se l'inquilino non paga? Rent2Cash si assume il rischio senza richiedere al proprietario alcuna restituzione della liquidità ricevuta. Vengono poi applicate tutte le procedure legali sino all'eventuale sfratto con successiva rilocalizzazione. Per tutelarsi, spesso, queste società svolgono controlli incrociati scrupolosi. Rent2Cash, per esempio, si avvarrà di un algoritmo proprietario, che prende in considerazione fino a 50 criteri per esaminare in modo completo la situazione dell'immobile, del contratto di locazione, del proprietario e dell'affittuario, posizione e condizione della casa in affitto, storia e solidità finanziaria dell'inquilino.