

Le 10 spese nascoste di un affitto (e come evitarle)

Spese nascoste di un affitto: dalla registrazione del contratto alle bollette condominiali. Tutte le voci extra da considerare nel budget mensile.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Quali sono i costi extra oltre al canone mensile?
2. Quali sono le spese condominiali ordinarie?
3. Chi paga le spese condominiali straordinarie?
4. Quanto costano le utenze (luce, gas, acqua, internet)?
5. Quanto costa la registrazione del contratto?
6. Quanto incide il deposito cauzionale?
7. Serve un'assicurazione sull'affitto?
8. Quanto costa il trasloco?
9. Chi paga le piccole manutenzioni e riparazioni?
10. Quanto costano arredamento e accessori?
11. Chi paga la TARI (tassa sui rifiuti)?

L'affitto nell'annuncio non è l'unica spesa: tra costi iniziali, ricorrenti e imprevisti, il budget mensile può lievitare del 30-50%. Conoscere tutte le voci prima di firmare evita sorprese. Ecco le 10 **spese nascoste dell'affitto** che nessuno ti dice.

Quali sono i costi extra oltre al canone mensile?

L'affitto indicato nell'annuncio non è l'unica spesa mensile. Ci sono costi iniziali, costi ricorrenti nascosti e costi imprevedibili che possono far lievitare il budget del 30-50% rispetto al canone base.

PREZZI		Homeflow
Le spese nascoste dell'affitto: quanto costano		
Spese condominiali ordinarie Pulizia scale, ascensore, portierato, giardinaggio		50-300€/mese
Luce e gas Per un appartamento di 70-80 mq		100-200€/mese
Internet		30-50€/mese
Acqua		20-40€/mese
Riscaldamento centralizzato Nei mesi invernali, ripartito a millesimi		80-150€/mese
Quota annua registrazione contratto Metà dei 67€ di diritto annuale di registro		33€/anno
Assicurazione affitto		50-150€/anno
TARI Per 70-80 mq con un occupante		150-350€/anno

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Quali sono le spese condominiali ordinarie?

Le spese condominiali coprono la gestione ordinaria dell'edificio: pulizia scale, illuminazione parti comuni, ascensore, portierato, giardinaggio, assicurazione

stabile. L'importo varia da 50 a 300 euro al mese a seconda dei servizi inclusi.

Alcuni annunci includono le spese nel canone (affitto "tutto incluso"), altri le separano. Nel secondo caso, l'importo va sempre verificato prima di firmare. Le spese condominiali possono anche aumentare durante l'anno se l'assemblea approva un bilancio preventivo più alto del previsto.

Per una spiegazione completa su chi paga cosa, vedi la [guida alle spese condominiali in affitto](#).

Chi paga le spese condominiali straordinarie?

I lavori straordinari decisi dall'assemblea condominiale (rifacimento facciata, nuovo impianto di riscaldamento, adeguamento norme antincendio) sono a carico del proprietario, ma alcuni contratti prevedono che l'inquilino contribuisca per una parte se i lavori migliorano l'immobile.

La quota è negoziabile e va stabilita nel contratto. Se il condominio ha lavori straordinari già deliberati, il proprietario dovrebbe comunicarlo in fase di trattativa.

DA SAPERE



Le spese che possono aumentare durante il contratto



Spese condominiali straordinarie

Lavori decisi dall'assemblea, quota negoziabile a carico dell'inquilino se migliorano l'immobile



Bilancio condominiale più alto

Le spese ordinarie possono aumentare se l'assemblea approva un preventivo più alto del previsto



Riscaldamento centralizzato

80-150 euro al mese nei mesi invernali, ripartito in base ai millesimi



Manutenzioni impreviste

Piccole riparazioni 100-300€/anno più pulizia caldaia 80-120€/anno

Se non lo fa e lo scopri dopo, in genere puoi chiedere chiarimenti e valutare con il proprietario un'eventuale rinegoziazione del canone.

Quanto costano le utenze (luce, gas, acqua, internet)?

Le utenze non sono mai incluse nell'affitto, salvo rarissime eccezioni per affitti transitori. Il costo medio mensile per un appartamento di 70-80 mq è di circa 100-200 euro per luce e gas (più in inverno con riscaldamento autonomo), 30-50 euro per internet, 20-40 euro per l'acqua. Se ti sei appena trasferito, ricorda di occuparti anche del subentro delle utenze per intestarle al tuo nome.

Se il riscaldamento è centralizzato, la spesa è inclusa nelle spese condominiali ma va comunque considerata nel budget totale. Il consumo medio per riscaldamento centralizzato è di circa 80-150 euro al mese nei mesi invernali, ripartito in base ai millesimi.

Quanto costa la registrazione del contratto?

La registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate è obbligatoria e ha un costo di 67 euro (imposta di registro più bollo). Per legge, la spesa è divisa a metà tra inquilino e proprietario, salvo diverso accordo scritto.

A questo va aggiunto il diritto annuale di registro (67 euro per ogni anno di durata del contratto), sempre diviso a metà. In pratica, ogni anno l'affitto costa circa 33 euro in più per la quota di competenza della registrazione.

Quanto incide il deposito cauzionale?

Il deposito cauzionale (caparra) è solitamente pari a 2-3 mensilità di affitto. Non è una spesa vinta, perché ti viene restituito alla fine del contratto, ma è un esborso iniziale significativo. Su un affitto di 800 euro, possono servire 1.600-2.400 euro subito.

Alla cifra del deposito va aggiunta la prima mensilità, e talvolta l'ultima se richiesta. Al momento della firma, l'esborso totale può arrivare a 4 mensilità: 800 (primo mese) + 2.400 (caparra 3 mesi) + 33 (quota registrazione) = oltre 3.200 euro.



Serve un'assicurazione sull'affitto?

Non è obbligatoria per legge, ma molti proprietari la richiedono nel contratto. L'assicurazione copre i danni all'immobile causati dall'inquilino (incendio, scoppio, danni d'acqua) e talvolta la morosità. Il costo è di 50-150 euro all'anno.

Alcune polizze sono abbinate al contratto di affitto e proposte dal proprietario stesso. Altre vanno stipulate autonomamente. In ogni caso, il costo è a carico dell'inquilino.

Quanto costa il trasloco?

Il trasloco ha un costo che molti non considerano nel budget iniziale. Una ditta di trasloco per un bilocale nella stessa città costa 400-800 euro (a seconda del volume, del piano e dell'uso dell'ascensore). Se fai da te, il furgone costa 80-150 euro per un giorno, più il costo del carburante. Per decidere, confronta le opzioni nella guida [trasloco fai da te vs ditta specializzata](#).

Aggiungi il costo degli imballaggi: scatole, nastro adesivo, pluriball, coperte per mobili. Per un trasloco medio, circa 50-100 euro. Se devi smontare e rimontare mobili, e non hai gli attrezzi, considera il costo di un avvitatore e di chiavi a brugola.

Chi paga le piccole manutenzioni e riparazioni?

Le riparazioni ordinarie sono a carico dell'inquilino: rubinetti che perdono, lampadine da sostituire, maniglie da stringere, tapparelle da registrare. Nel corso di un anno, queste spese possono ammontare a 100-300 euro.

A queste si aggiunge la manutenzione periodica: la pulizia della caldaia (80-120 euro all'anno) è a carico dell'inquilino se il riscaldamento è autonomo, così come la sostituzione dei filtri e le piccole manutenzioni degli elettrodomestici inclusi nell'arredamento.

Quanto costano arredamento e accessori?

Se scegli un appartamento sfitto, l'arredamento è interamente a carico tuo. Anche se è arredato, potresti aver bisogno di integrare: tende (100-300 euro per finestra), lampadari e illuminazione (50-200 euro per stanza), mensole e scaffalature, biancheria per la casa, utensili da cucina, prodotti per la pulizia iniziale.

L'acquisto di base per arredare una camera da letto e una cucina minima parte da circa 1.000-1.500 euro se fai acquisti economici. Per un appartamento completo, la cifra può moltiplicarsi.

Chi paga la TARI (tassa sui rifiuti)?

La TARI si paga al Comune per il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti. È a carico dell'inquilino per il periodo in cui occupa l'immobile. L'importo varia da Comune a Comune: indicativamente 150-350 euro all'anno per un appartamento di 70-80 mq con un occupante.

Se l'appartamento è in un condominio, la TARI può essere inclusa nelle spese condominiali (scelta del proprietario) o pagata direttamente dall'inquilino al Comune. Verifica prima di firmare per non pagarla due volte. Se subentri in un contratto già attivo, vedi [chi paga la TARI in caso di subentro nell'affitto](#).

Homeflow è in pre-lancio. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →