

Le 5 domande da fare sempre durante una visita in affitto

Cosa chiedere durante la visita di una casa in affitto: 5 domande essenziali su spese, contratti, manutenzione e condominio per non avere sorprese.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Perché le domande giuste in visita fanno la differenza?
2. Domanda 1: Quali sono le spese condominiali e cosa includono?
3. Domanda 2: Che tipo di contratto e che durata ha?
4. Domanda 3: Come sono gestite le manutenzioni e le riparazioni?
5. Domanda 4: Quali sono le regole del condominio?
6. Domanda 5: Come funziona il deposito cauzionale e la riconsegna?

La visita è il momento in cui decidi se una casa può funzionare. La maggior parte delle persone si concentra sull'estetica e dimentica di chiedere informazioni pratiche su costi, impianti e regole condominiali. **Le domande giuste durante la visita** rivelano i dettagli che fanno la differenza nei mesi successivi.

Perché le domande giuste in visita fanno la differenza?

La visita di un appartamento in affitto è il momento in cui si decide se quella casa può funzionare. La maggior parte delle persone si concentra sull'aspetto estetico e si dimentica di chiedere le informazioni pratiche che determineranno la qualità della vita nei mesi successivi. Un proprietario tende a mettere in evidenza gli aspetti positivi: sta a chi visita fare le domande che rivelano i dettagli importanti.

CHECKLIST



Le 5 domande da fare sempre in visita

- 1 Spese condominiali: importo e cosa includono?**
Ordinarie, straordinarie e riscaldamento centralizzato

- 2 Che tipo di contratto e che durata ha?**
4+4, 3+2 o transitorio, ed è già registrato?

- 3 Come sono gestite manutenzioni e riparazioni?**
Chi paga cosa, e i tempi di intervento

- 4 Quali sono le regole del condominio?**
Animali, rumori, spazi comuni, parcheggio

- 5 Come funzionano deposito e riconsegna?**
Importo, tempi di restituzione, condizioni

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

Domanda 1: Quali sono le spese condominiali e cosa includono?

Le spese condominiali sono la voce che più spesso genera sorprese dopo la firma del contratto. Un appartamento con un affitto apparentemente conveniente può rivelarsi costoso se le spese condominiali sono alte.

Chiedi l'importo mensile o annuale delle spese ordinarie e cosa coprono: portierato, pulizie scale, illuminazione parti comuni, ascensore, giardino, riscaldamento centralizzato. Se il riscaldamento è centralizzato, chiedi il consumo medio storico dell'appartamento: è una delle voci che incide di più e la più variabile da un anno all'altro.

Chiedi anche se ci sono spese straordinarie in programma o già deliberate. Lavori di ristrutturazione della facciata, rifacimento del tetto o adeguamento dell'impianto elettrico condominiale possono comportare costi aggiuntivi significativi per i proprietari, che potrebbero riflettersi sull'affitto o essere richiesti all'inquilino per la quota di competenza.

Domanda 2: Che tipo di contratto e che durata ha?

Il tipo di contratto determina la stabilità della tua permanenza. Chiedi se è 4+4 (canone libero), 3+2 (canone concordato) o transitorio (da 1 a 18 mesi). Ogni tipologia ha implicazioni diverse sulla durata, sul preavviso per la disdetta e sulle agevolazioni fiscali.

Verifica anche se il contratto è già registrato o se verrà registrato dopo la firma. Senza registrazione non puoi ottenere la residenza, non hai accesso al bonus affitto under 31 e non puoi detrarre il canone. Chiedi anche se il proprietario ha già l'APE (attestato di prestazione energetica), obbligatorio per legge e necessario per la registrazione.

Chiedi se il contratto prevede il rinnovo automatico o se va rinegoziato alla scadenza. Alcuni contratti 4+4 prevedono il rinnovo tacito se nessuna delle due parti comunica la disdetta nei termini previsti (6 mesi prima per il proprietario, 12 mesi prima per l'inquilino).

Preavviso per la disdetta del contratto 4+4

6 mesi

Preavviso del proprietario

12 mesi

Preavviso dell'inquilino

Domanda 3: Come sono gestite le manutenzioni e le riparazioni?

La distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria è la fonte più comune di conflitti tra inquilino e proprietario. La regola generale è: l'inquilino paga le piccole riparazioni dovute all'uso quotidiano (rubinetti che perdono, interruttori rotti, maniglie), il proprietario paga gli interventi strutturali (caldaia, impianto elettrico, infiltrazioni).

Chiedi come funziona la procedura in caso di guasto. Chi chiamare? In quanto tempo il proprietario interviene? Se la caldaia si rompe d'inverno, quanto tempo serve per avere un tecnico? Avere un riferimento chiaro per le emergenze evita giorni di attesa e discussioni.

Se l'immobile ha elettrodomestici inclusi (lavatrice, frigorifero, forno), verifica se sono di proprietà del proprietario e se la loro manutenzione e sostituzione è a suo carico. Alcuni contratti lasciano questa zona grigia, ed è meglio chiarirla prima.

Domanda 4: Quali sono le regole del condominio?

Ogni condominio ha un regolamento che stabilisce le norme di convivenza. Chiedi se ci sono limitazioni specifiche che potrebbero influenzare la tua vita quotidiana:

- orari consentiti per i lavori in casa e per il rumore

- regole per l'uso degli spazi comuni (terrazzo, cortile, cantina, box)
- possibilità di avere animali domestici in affitto (alcuni regolamenti li vietano nelle parti comuni)
- regole per il conferimento dei rifiuti e la raccolta differenziata
- orari di apertura del portone e del cancello carraio
- disponibilità e regole per il posto auto o il parcheggio

DA SAPERE

Homeflow

Regole del condominio da verificare in visita


Orari e rumore
 Orari consentiti per i lavori in casa e per il rumore


Animali domestici
 Alcuni regolamenti li vietano nelle parti comuni


Rifiuti e differenziata
 Regole per il conferimento dei rifiuti e la raccolta differenziata


Parcheggio e accessi
 Posto auto, orari del portone e del cancello carraio

Chiedi anche se ci sono state recenti assemblee condominiali con discussioni sui rumori o sui comportamenti problematici. È un modo per capire il clima del condominio senza fare domande dirette sui vicini.

Domanda 5: Come funziona il deposito cauzionale e la riconsegna?

Il deposito cauzionale (caparra) è solitamente pari a 2-3 mensilità di affitto. Chiedi esattamente l'importo e le modalità di restituzione. La normativa prevede in genere che il deposito vada restituito entro 30 giorni dalla riconsegna delle chiavi, salvo danni accertati.

Chiedi a quali condizioni il proprietario può trattenere parte del deposito. La risposta ti dà un'indicazione di quanto sarà facile o difficile riavere i soldi alla fine del contratto. Un proprietario che dice "lo trattengo solo per danni reali con preventivo" è più affidabile di uno che dice "si vede al momento".

Chiedi anche come verrà documentato lo stato dell'immobile all'ingresso. Un verbale di consegna firmato da entrambi, con foto o video, è la migliore protezione per riavere la caparra per intero. Senza documentazione, alla riconsegna potrebbero attribuirti danni preesistenti. Per un completo, consulta la [checklist della riconsegna delle chiavi](#).

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



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →