

I 7 errori più comuni di chi cerca casa in affitto

Gli errori più frequenti di chi cerca casa in affitto: contratto non letto, spese condominiali ignorate, visita senza domande, fiducia nell'annuncio.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Perché non leggere il contratto prima di firmare è un errore?
2. Perché ignorare le spese condominiali e nascoste è un errore?
3. Perché visitare senza fare domande è un errore?
4. Perché fidarsi ciecamente dell'annuncio è un errore?
5. Perché non verificare la documentazione del proprietario è un errore?
6. Perché non fare un verbale di consegna fotografico è un errore?
7. Perché farsi prendere dalla fretta e firmare il primo appartamento è un errore?

Cercare casa in affitto senza metodo porta a errori che costano tempo e soldi. Contratto, spese condominiali, visita, documentazione: ecco i **7 errori più comuni di chi cerca casa** e come evitarli, prima di firmare.

I 7 errori più comuni di chi cerca casa in affitto

- 1 Non leggere il contratto prima di firmare
- 2 Ignorare le spese condominiali e nascoste
- 3 Visitare senza fare domande
- 4 Fidarsi ciecamente dell'annuncio
- 5 Non verificare la documentazione del proprietario
- 6 Non fare un verbale di consegna fotografico
- 7 Farsi prendere dalla fretta e firmare il primo appartamento

Perché non leggere il contratto prima di firmare è un errore?

Il contratto di affitto è un documento legale che regola il rapporto con il proprietario per anni. Eppure, molte persone lo firmano senza leggerlo, fidandosi di quanto detto a voce durante la visita.

Cosa controllare nel contratto prima di firmare: la durata e la tipologia (4+4, 3+2, transitorio), l'importo del canone e le modalità di pagamento, la ripartizione delle spese condominiali, le clausole sul rinnovo e sulla disdetta, le regole per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualsiasi accordo verbale va messo per iscritto nel contratto o in una scrittura privata allegata. Un accordo non scritto è molto più difficile da far valere in caso di disaccordo. Un proprietario che dice “tranquillo, per gli animali non ci sono problemi” ma non lo mette nel contratto può cambiare idea in qualsiasi momento.

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

Perché ignorare le spese condominiali e nascoste è un errore?

L'affitto indicato nell'annuncio è quasi sempre il canone mensile, non il costo totale. A questo vanno aggiunte le spese condominiali, che possono variare da 50 a 300 euro al mese a seconda dei servizi inclusi.

Prima di fare un budget, chiedi l'importo esatto delle spese condominiali ordinarie e cosa includono. Se il riscaldamento è centralizzato, chiedi una stima della spesa annuale. Alcuni appartamenti con affitto apparentemente basso hanno spese condominiali elevate che annullano il risparmio.

Non dimenticare le spese una tantum: la registrazione del contratto (67 euro, in genere divisa a metà), l'eventuale bollo (16 euro ogni 4 facciate) e la preparazione del verbale di consegna.

IN NUMERI



Le spese da non ignorare prima di firmare

50-300€

Spese condominiali al mese

67€

Registrazione del contratto

In genere divisa a metà

16€

Bollo

Ogni 4 facciate

Perché visitare senza fare domande è un errore?

Molte persone visitano l'appartamento, guardano l'aspetto estetico e decidono se piace o no senza fare domande pratiche. Il risultato è che si scopre solo dopo

la firma che le finestre non chiudono bene, il riscaldamento è centralizzato e spento in determinati periodi, o la zona è rumorosa di notte.

Durante la visita, prenditi il tempo di aprire e chiudere finestre e porte, controllare lo stato degli infissi, verificare la pressione dell'acqua nei rubinetti. Fai le 5 domande essenziali su spese condominiali, contratto, manutenzione, regole condominiali e deposito cauzionale.

Se possibile, visita l'appartamento in un orario diverso da quello proposto dal proprietario, per vedere la zona in un momento normale della giornata. Un quartiere tranquillo alle 11 del mattino può essere molto diverso alle 11 di sera.

Perché fidarsi ciecamente dell'annuncio è un errore?

Gli annunci di affitto a volte contengono imprecisioni o omissioni. Le foto possono essere di quando l'appartamento era arredato diversamente o scattate da angolazioni che nascondono difetti. Le metrature sono spesso stimate, non misurate.

Qualche segnale che l'annuncio potrebbe non corrispondere al vero: foto professionali di un appartamento che sembra troppo bello per il prezzo, descrizione generica senza dettagli sulle rifiniture, omissione della classe energetica, metratura indicata senza fonte di verifica.

DA SAPERE



Segnali che l'annuncio non corrisponde al vero



Foto troppo professionali

Un appartamento che sembra troppo bello per il prezzo



Descrizione generica

Senza dettagli sulle rifiniture



Classe energetica omessa

Un dato che dovrebbe sempre essere indicato



Metratura senza fonte di verifica

Le metrature sono spesso stimate, non misurate

Prima di candidarti per un trasferimento da un'altra città, chiedi una videochiamata per vedere l'appartamento in diretta. Se il proprietario si rifiuta, è un segnale di attenzione. Alcuni annunci che sembrano reali si rivelano inesistenti o già affittati, usati solo per raccogliere contatti.

Perché non verificare la documentazione del proprietario è un errore?

Firmare un contratto senza aver verificato che chi affitta sia effettivamente il proprietario è un errore che può costare caro. Chiedi sempre un documento d'identità e verifica che corrisponda all'intestatario della visura catastale.

La visura catastale è un documento pubblico che chiunque può richiedere online, inserendo l'indirizzo dell'immobile. Costa pochi euro e conferma chi è il proprietario. Se il nome non corrisponde, potresti avere a che fare con un subaffitto non autorizzato.

Verifica anche che non ci siano ipoteche o pignoramenti sull'immobile. In caso di pignoramento, il contratto di affitto potrebbe essere risolto anticipatamente. Alcuni siti permettono di verificare la situazione ipotecaria con pochi clic.

Perché non fare un verbale di consegna fotografico è un errore?

All'ingresso in un nuovo appartamento, è normale concentrarsi sul trasloco e sulla sistemazione. Ma non documentare lo stato dell'immobile al momento della consegna è un errore che si paga alla riconsegna.

Fai foto e video di ogni stanza, con particolare attenzione a: graffi sui pavimenti, macchie sui muri, crepe negli infissi, scheggiature sui sanitari, stato degli elettrodomestici. Chiedi al proprietario di firmare il verbale di consegna con le foto allegate, o almeno di riceverle via email con conferma di ricezione.

Senza documentazione, alla fine del contratto il proprietario potrebbe addebitarti danni preesistenti, trattenendo parte o tutto il deposito cauzionale. Un verbale firmato è la tua assicurazione per riavere la caparra. Per la riconsegna finale, leggi [cosa controllare prima di riconsegnare le chiavi](#).

Perché farsi prendere dalla fretta e firmare il primo appartamento è un errore?

La pressione del mercato, specialmente nelle città con alta domanda, spinge molte persone a firmare il primo appartamento che sembra accettabile. La paura di perdere l'occasione porta a decisioni affrettate.

Un contratto di affitto vincola per anni. Un appartamento con difetti strutturali, un condominio problematico o una zona non adatta alle tue esigenze ti costerà tempo, denaro e stress per tutto il periodo di locazione.

Prima di firmare, visita almeno 4-5 appartamenti per avere un termine di paragone. Segna i pro e i contro di ciascuno. Se un appartamento ha problemi che non sei disposto a tollerare, passa oltre: un altro arriverà. Nel mercato degli affitti, la fretta è il miglior alleato delle cattive decisioni.

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



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →