

Affittare casa a Bergamo: guida per proprietari

Come affittare casa a Bergamo senza rischi: prezzi aggiornati, selezione inquilini tra studenti e lavoratori, documenti e come evitare i mesi di vuoto.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa deve sapere un proprietario prima di affittare a Bergamo?
2. A quanto affittare casa a Bergamo?
3. Come scegliere l'inquilino giusto a Bergamo?
4. Come preparare un immobile per affittarlo a Bergamo?
5. Come evitare mesi di vuoto quando si affitta a Bergamo?
6. Quali tasse e contratti convengono a chi affitta casa a Bergamo?
7. Come gestire manutenzioni, assicurazioni e morosità a Bergamo?

Affittare casa a Bergamo è diverso che a Milano: qui convivono tre mercati — città, università e hinterland — ognuno con i suoi inquilini tipo, prezzi e stagioni. Rispetto a Milano e Brescia, Bergamo ha un mercato più frammentato ma anche più fedele: chi affitta qui tende a restare più a lungo.

Cosa deve sapere un proprietario prima di affittare a Bergamo?

Bergamo non è un mercato unico. Chi offre casa deve capire in quale dei tre mondi si muove: la città (Città Bassa e Città Alta), l'università (Longuelo, Dalmine, Città Alta per le facoltà umanistiche) o l'hinterland (Seriata, Gorle, Torre Boldone). Ogni mondo ha i suoi inquilini tipo, i suoi prezzi e le sue stagioni.

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

A quanto affittare casa a Bergamo?

Ecco alcuni prezzi indicativi per zona:

- **Città Bassa (centro, Sentierone):** bilocali 700-1.000€/mese, trilocali da 900€.
- **Bergamo Alta (dentro le mura):** bilocali 800-1.200€/mese. Offerta scarsissima, domanda stabile.
- **Borgo Palazzo, San Tomaso:** bilocali 600-800€/mese, trilocali da 750€.
- **Longuelo (Ingegneria):** bilocali 600-800€/mese, trilocali da 750€.
- **Colognola (zona ospedale):** bilocali 550-750€/mese, trilocali da 700€.
- **Malpensata, Celadina:** bilocali 550-750€/mese, trilocali da 650€.
- **Monterosso, Valtesse (collinare):** bilocali 650-900€/mese, trilocali da 800€.
- **Dalmine, Seriate (hinterland):** bilocali 550-700€/mese, trilocali da 650€.

PREZZI



Canone medio per zona a Bergamo (bilocale/mese)

Città Bassa (centro, Sentierone)

Trilocale da 900 €

700-1.000 €

Bergamo Alta (dentro le mura)

Offerta scarsissima

800-1.200 €

Borgo Palazzo, San Tomaso

Trilocale da 750 €

600-800 €

Longuelo (Ingegneria)

Trilocale da 750 €

600-800 €

Colognola (zona ospedale)

Trilocale da 700 €

550-750 €

Malpensata, Celadina

Trilocale da 650 €

550-750 €

Monterosso, Valtesse (collinare)

Trilocale da 800 €

650-900 €

Dalmine, Seriate (hinterland)

Trilocale da 650 €

550-700 €

A Bergamo c'è una particolarità: la differenza di prezzo tra Città Bassa e hinterland è meno marcata che in altre città lombarde, perché la qualità della vita nei comuni limitrofi è alta e i collegamenti sono buoni.

Come scegliere l'inquilino giusto a Bergamo?

Se preferisci affittare senza agenzia, leggi la nostra [guida ad affittare a Bergamo da privato](#): documenti, selezione e tempi di vuoto pensati per chi gestisce tutto in prima persona.

A Bergamo il profilo dell'inquilino cambia radicalmente in base alla zona. Ecco come approcciare la selezione nei tre mercati.

Zona universitaria (Longuelo, Dalmine, Città Alta):

- Target: studenti di Ingegneria, Lettere, Lingue.

- Documenti: certificato di iscrizione, garante (genitore), eventuale borsa di studio.
- Stagionalità: la domanda esplode a settembre e febbraio. Pianifica le uscite in estate.
- Contratti: il transitorio per studenti (12-18 mesi) è la formula più usata. Verifica che l'università sia effettivamente frequentata.

Zona città e servizi (Città Bassa, Borgo Palazzo, Colognola):

- Target: professionisti, personale sanitario (Ospedale Papa Giovanni XXIII), coppie.
- Documenti: contratto di lavoro, busta paga. Il personale ospedaliero è spesso considerato un target relativamente stabile, ma la verifica dei documenti resta comunque necessaria.
- Contratti: 4+4 o 3+2, a seconda delle esigenze. Molti inquilini in queste zone restano anni.

Zona residenziale e hinterland (Monterosso, Seriate, Gorle):

- Target: famiglie, giovani coppie, lavoratori. Cercano spazio, verde e tranquillità.
- Documenti: reddito familiare, composizione del nucleo. Le famiglie tendono a restare a lungo: un buon inquilino in queste zone può durare 5-10 anni.

Red flags trasversali:

- Fretta ingiustificata di entrare.
- Riluttanza a fornire un garante quando il reddito è insufficiente.
- Richiesta di modifiche strutturali o personalizzazioni prima ancora di aver visto l'immobile.

Red flags trasversali nella selezione dell'inquilino a Bergamo**Fretta ingiustificata**

Fretta ingiustificata di entrare

**Rifuto del garante**

Riluttanza a fornire un garante quando il reddito è insufficiente

**Richieste premature**

Modifiche strutturali o personalizzazioni prima ancora di aver visto l'immobile

Come preparare un immobile per affittarlo a Bergamo?

- **Per Città Alta:** mostra la vista panoramica e la vicinanza alla funicolare. Specifica se c'è un parcheggio (è raro e vale oro). Sii onesto su scale, salite e limitazioni al traffico: chi cerca a Città Alta le conosce già, ma apprezza la trasparenza.
- **Per Città Bassa:** evidenzia la vicinanza alla stazione FS (50 minuti per Milano Centrale), ai bus ATB e ai negozi di via XX Settembre. Il Sentierone a due passi è un argomento di vendita.
- **Per hinterland:** mostra lo spazio in più che offri rispetto alla città. Giardino, box, cantina, metratura maggiore: sono i veri differenziatori rispetto a un appartamento in centro.
- **Per zone universitarie:** descrivi la distanza a piedi dal campus. Per uno studente di Ingegneria a Dalmine, "5 minuti a piedi dalle aule" è il dettaglio che chiude l'affitto.

Come evitare mesi di vuoto quando si affitta a Bergamo?

Il vuoto è il costo nascosto più grande per chi affitta: vedi la nostra [guida su come evitare i mesi di vuoto](#) per le strategie generali.

- **Studenti:** organizza le uscite a giugno-luglio. Agosto per sistemare, settembre per riaffittare. Se perdi la finestra di settembre, il prossimo picco è febbraio: sono 5 mesi di vuoto potenziale.

- **Famiglie e lavoratori:** non c'è una stagione forte come per gli studenti, ma la primavera e l'inizio dell'autunno sono i momenti migliori. Evita dicembre-gennaio, quando tutti sono fermi.
- **Personale ospedaliero:** la domanda è costante tutto l'anno. Se affitti vicino all'Ospedale Papa Giovanni XXIII (Colognola, Longuelo), hai un bacino di inquilini che si rinnova continuamente.
- **Pianifica la manutenzione tra un inquilino e l'altro.** Avere 2-3 settimane di margine tra l'uscita e il nuovo ingresso permette di fare interventi (tinteggiatura, controlli caldaia, piccole riparazioni) senza perdere mesi di affitto. Un immobile appena sistemato si affitta più in fretta e a un prezzo migliore.

Quali tasse e contratti convengono a chi affitta casa a Bergamo?

Cedolare secca. Aliquota al 21% per contratti liberi, 10% per contratti a canone concordato. A Bergamo molti canoni rientrano nei massimi degli accordi territoriali per il concordato, rendendo il regime agevolato al 10% una scelta diffusa e conveniente.

IMU. Dovuta dal proprietario, aliquota base 10,6 per mille. Il comune di Bergamo prevede agevolazioni per gli immobili locati a canone concordato.

IN NUMERI

Cedolare secca e IMU per chi affitta a Bergamo



21%

Cedolare secca, contratto
4+4 libero

10%

Cedolare secca, contratto
3+2 concordato

10,6‰

IMU, aliquota base

Per immobili nell'hinterland (Dalmine, Seriate, Gorle) verifica le delibere del comune specifico.

Tipi di contratto.

- **4+4 (libero):** canone libero, cedolare secca al 21%. Conviene in zone dove i canoni superano i massimi del concordato (Città Alta, centro di Città Bassa).
- **3+2 (concordato):** canone calmierato, cedolare secca al 10% e IMU ridotta. Spesso la scelta migliore nell'hinterland e nelle zone residenziali.
- **Transitorio:** per esigenze temporanee documentate.
- **Studenti (6-36 mesi):** formula principale nelle zone universitarie, offre flessibilità e domanda prevedibile.

Registrazione. Entro 30 giorni dalla firma. In cedolare secca nessuna imposta di registro; in regime ordinario è del 2% del canone annuo, divisa tra proprietario e inquilino.

Come gestire manutenzioni, assicurazioni e morosità a Bergamo?

Manutenzione. Ordinaria a carico dell'inquilino, straordinaria a carico del proprietario (caldaia, impianti, struttura). Specifica la ripartizione nel contratto (articolo 1576 del Codice Civile). A Bergamo, gli immobili in Città Alta sono spesso soggetti a vincoli paesaggistici: attenzione particolare per interventi esterni.

Assicurazioni. Polizza fabbricato per danni strutturali (verifica la copertura condominiale). Polizza tutela locativa per morosità, danni e spese legali. A Bergamo i contratti durano più a lungo: la morosità è meno frequente ma non assente. RC proprietario per danni a terzi.

Prevenire la morosità. Deposito cauzionale di 2-3 mensilità. Fideiussione bancaria o assicurativa preferibile al garante personale, specialmente per studenti e giovani lavoratori. Monitora i pagamenti ogni mese: al primo ritardo, comunicazione scritta. Le procedure di sfratto per morosità possono richiedere tempi variabili a seconda del tribunale competente; per una stima aggiornata è utile rivolgersi a un professionista.

Homeflow è in pre-lancio anche a Bergamo. Aiutiamo chi offre casa a ricevere richieste complete e profili verificati prima del contatto. Entra nella lista.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →