

Affittare casa a Milano: guida per proprietari

Come affittare casa a Milano senza rischi: prezzi per zona, come selezionare l'inquilino ideale, documenti da chiedere e come ridurre i tempi di vuoto.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

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

Affittare casa a Milano significa muoversi in un mercato con la domanda più alta d'Italia, dove un annuncio ben fatto riceve decine di richieste in poche ore. La sfida non è trovare un inquilino: è trovare quello giusto, senza perdere settimane in messaggi e visite a vuoto.

Cosa deve sapere un proprietario prima di affittare a Milano?

Milano ha una domanda di affitti tra le più alte d'Italia. Ma domanda alta non significa assenza di rischi. Affittare bene significa tre cose: prezzare giusto, selezionare bene, preparare l'immobile per ridurre i tempi di vuoto.

Chi offre casa a Milano riceve decine di richieste in poche ore. Il problema non è trovare un inquilino: è trovare quello giusto, senza perdere settimane in messaggi, visite a vuoto e trattative che non chiudono.

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 Milano?

Il prezzo giusto è quello che ti permette di affittare in fretta senza svendere. Ecco i range indicativi aggiornati:

- **Centro, Brera, Porta Venezia:** bilocali 1.400-2.500€/mese, trilocali da 2.200€.
- **Navigli, Isola, Porta Romana:** bilocali 1.100-1.800€/mese, trilocali da 1.600€.
- **Città Studi, Lambrate, NoLo:** bilocali 850-1.300€/mese, trilocali da 1.200€.
- **Bicocca, Bovisa, Niguarda:** bilocali 700-1.100€/mese, trilocali da 1.000€.
- **Corvetto, periferia sud:** bilocali 600-900€/mese, trilocali da 800€.

Una regola pratica: se in 7 giorni non ricevi richieste serie, il prezzo è troppo alto. Se ricevi 30 messaggi in 24 ore, probabilmente sei troppo basso e stai lasciando soldi sul tavolo.

PREZZI



Canone medio per zona (bilocale/mese)

Centro, Brera, Porta Venezia

Trilocale da 2.200 €

1.400–2.500 €

Navigli, Isola, Porta Romana

Trilocale da 1.600 €

1.100–1.800 €

Città Studi, Lambrate, NoLo

Trilocale da 1.200 €

850–1.300 €

Bicocca, Bovisa, Niguarda

Trilocale da 1.000 €

700–1.100 €

Corvetto, periferia sud

Trilocale da 800 €

600–900 €

Come scegliere l'inquilino giusto a Milano?

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

Non si tratta di scegliere “il migliore” in astratto, ma il più compatibile con l'immobile e con le tue condizioni. Ecco cosa chiedere e perché.

Documenti da richiedere sempre:

- Contratto di lavoro o busta paga recente. Verifica la stabilità del reddito, non solo l'importo. Un professionista con partita IVA da 3 anni è spesso più solido di un dipendente assunto da 2 mesi.
- Documento di identità. Scontato, ma fondamentale.
- Referenze di precedenti locazioni. Un proprietario precedente che conferma pagamenti regolari e nessun problema vale più di qualsiasi garanzia scritta.

Red flags da non ignorare:

- Urgenza eccessiva (“devo entrare domani”). Spesso nasconde una situazione instabile.

- Rifiuto di fornire documenti. Non ci sono buoni motivi per non condividere una busta paga oscurando i dati sensibili.
- Storia lavorativa frammentata senza spiegazioni. Non è un giudizio sulla persona, ma un indicatore di rischio che devi conoscere.
- Offerte superiori al prezzo richiesto senza aver visto l'immobile. Può sembrare un affare, spesso è un campanello d'allarme.

DA SAPERE
Homeflow

Red flags da non ignorare

!
Urgenza eccessiva ("devo entrare domani")
Spesso nasconde una situazione instabile

!
Rifiuto di fornire documenti
Non ci sono buoni motivi per non condividerli

!
Storia lavorativa frammentata senza spiegazioni
Un indicatore di rischio da conoscere

!
Offerte superiori al prezzo richiesto senza aver visto l'immobile
Può sembrare un affare, spesso è un campanello d'allarme

Cosa valutare oltre ai documenti:

- Composizione del nucleo familiare e abitudini. Chi vivrà nell'immobile? Animali? Fumatori? Meglio saperlo prima.
- Orizzonte temporale. Chi cerca casa per 6 mesi ha esigenze diverse da chi cerca per 4 anni. Allinea le aspettative.
- Capacità di presentarsi in modo completo. Un messaggio ben scritto, con informazioni pertinenti, è già un segnale positivo.

Come preparare un immobile per affittarlo in fretta a Milano?

Un immobile ben presentato si affitta in giorni, non in settimane. Ecco cosa fa la differenza:

- **Foto professionali o semi-professionali.** Non servono attrezzature costose: bastano luce naturale, inquadrature ampie e ambienti ordinati. Le foto fatte

con lo smartphone in controluce fanno sembrare l'immobile più piccolo e meno curato.

- **Descrizione completa e onesta.** Metratura esatta, piano, ascensore, esposizione, stato dell'immobile, spese condominiali, animali ammessi, tipo di contratto offerto. Ogni informazione mancante genera una domanda in più a cui dovrai rispondere.
- **Dettagli che contano.** Classe energetica, presenza di cantine o box, animali ammessi (leggi la guida su [animali in affitto](#)), vicinanza a metro e servizi. Più dettagli fornisci, meno tempo perdi in chiarimenti.

Come evitare mesi di vuoto tra un inquilino e l'altro?

Il vuoto è il costo nascosto più grande per chi affitta, come approfondiamo nella nostra [guida su come evitare i mesi di vuoto](#). Un mese di vuoto su un bilocale da 1.200€ sono 1.200€ persi. Ecco come ridurlo:

- **Inizia a cercare prima che l'inquilino attuale esca.** Idealmente 4-6 settimane prima. Dai preavviso e organizza visite mentre l'immobile è ancora occupato (con accordo dell'inquilino).
- **Prepara un pacchetto informativo.** Una scheda con tutte le informazioni sull'immobile, le spese, le utenze e le regole condominiali. Inviata prima della visita, filtra chi non è interessato.
- **Sii rapido nelle risposte.** A Milano, chi cerca casa manda 10 messaggi e aspetta la prima risposta utile. Se rispondi in 24 ore invece che in 2 ore, perdi i profili migliori.
- **Valuta la flessibilità sulle date.** Un inquilino che può entrare tra 15 giorni invece che tra 30 può fare la differenza tra zero e un mese di vuoto.
- **Conosci la stagionalità milanese.** Il picco di richieste si concentra a settembre-ottobre (studenti e giovani professionisti) e febbraio-marzo (trasferimenti lavorativi). Dicembre e agosto sono i mesi più lenti: fai

coincidere le scadenze dei contratti con i mesi di alta domanda quando possibile.

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

Cedolare secca. Sostituisce IRPEF, addizionali, imposta di registro e imposta di bollo con un'aliquota fissa: 21% per contratti liberi, 10% per contratti a canone concordato. Si applica solo a immobili a uso abitativo locati da persone fisiche.

IMU. Dovuta dal proprietario, aliquota base 10,6 per mille. A Milano gli immobili locati a canone concordato beneficiano di un'aliquota IMU ridotta. Verifica la delibera comunale in vigore.

Tipi di contratto.

- **4+4 (libero):** canone libero, cedolare secca al 21%. Massima flessibilità sul prezzo.
- **3+2 (concordato):** canone calmierato in base agli accordi territoriali, cedolare secca al 10% e IMU ridotta. Conviene dove il canone calmierato è competitivo con il libero.
- **Transitorio (1-18 mesi):** per esigenze documentabili. Utile tra un affitto stabile e l'altro.
- **Studenti (6-36 mesi):** per universitari con certificato di iscrizione. Molto usato a Città Studi, Bovisa e Lambrate.

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

Tipi di contratto a Milano

21%

4+4 Libero

Massima flessibilità sul canone

10%

3+2 Concordato

Canone calmierato + IMU ridotta

1-18 mesi

Transitorio

Per esigenze documentabili

6-36 mesi

Studenti

Con certificato di iscrizione

Come gestire manutenzioni, assicurazioni e morosità a Milano?

Manutenzione. L'ordinaria spetta all'inquilino (piccole riparazioni, elettrodomestici). La straordinaria spetta al proprietario (caldaia, impianti, infissi, struttura). Specifica la ripartizione nel contratto (riferimento: articolo 1576 del Codice Civile). A Milano, molti immobili sono in palazzi d'epoca: verifica caldaia e impianto elettrico prima di affittare.

Assicurazioni. La polizza fabbricato copre danni strutturali (verifica cosa copre quella condominiale). La polizza tutela locativa copre morosità, danni e spese legali per sfratto: con canoni milanesi elevati, il costo è contenuto rispetto al rischio. La RC proprietario copre danni a terzi.

Prevenire la morosità. Deposito cauzionale: la normativa prevede in genere un massimo di tre mensilità. La fideiussione bancaria o assicurativa è più solida del garante personale. Controlla 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. Una polizza tutela locativa copre i canoni durante la procedura.

Homeflow aiuta chi offre casa a ricevere richieste già filtrate e complete, con profili verificati dove previsto. Entra nella lista pre-lancio.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →