

Affittare casa senza agenzia: guida pratica per proprietari

Guida pratica per affittare casa senza agenzia: chi si occupa di annuncio, selezione inquilino, contratto e imprevisti quando decidi di fare da solo.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa cambia quando affitti casa senza agenzia?
2. È legale affittare casa senza agenzia?
3. Chi si occupa della pubblicità dell'annuncio senza agenzia?
4. Chi verifica e seleziona l'inquilino senza agenzia?
5. Chi si occupa del contratto e della registrazione senza agenzia?
6. Chi gestisce visite, imprevisti e morosità senza agenzia?
7. Come organizzarsi per affittare casa senza agenzia senza perdere il controllo?
8. Quanto tempo richiede affittare casa senza agenzia?

Decidere di **affittare casa senza agenzia** significa assumersi in prima persona i compiti che un'agenzia normalmente svolge per il proprietario: pubblicare l'annuncio, selezionare l'inquilino, gestire il contratto e le pratiche successive. Nessuno di questi passaggi è complicato da solo, ma vanno conosciuti prima di iniziare.

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

Cosa cambia quando affitti casa senza agenzia?

Affittare senza agenzia significa diventare il punto di contatto unico per ogni fase, dalla prima richiesta di visita fino alla fine del contratto. Cambiano il tempo richiesto — concentrato soprattutto nelle prime settimane — e la responsabilità delle scelte, che restano interamente del proprietario. Non cambia la normativa: gli stessi obblighi su contratto, registrazione e cauzione valgono sia con agenzia che senza.

CHECKLIST



Cosa devi gestire tu quando affitti senza agenzia

- 1 Pubblicità e foto dell'annuncio
- 2 Verifica documenti e selezione inquilino
- 3 Contratto e registrazione
- 4 Gestione di visite e imprevisti

È legale affittare casa senza agenzia?

Sì: la normativa italiana sulle locazioni ([legge 431/1998](#)) disciplina i contratti di affitto, non l'obbligo di passare da un intermediario. Il proprietario può gestire ogni fase in autonomia, purché rispetti gli stessi obblighi previsti in ogni caso: contratto scritto, registrazione all'[Agenzia delle Entrate](#) e le comunicazioni dovute. L'agenzia è un servizio opzionale, non un passaggio obbligatorio del processo.

Chi si occupa della pubblicità dell'annuncio senza agenzia?

Senza agenzia, pubblicare e promuovere l'annuncio spetta al proprietario: scegliere le foto giuste, scrivere una descrizione completa e pubblicarlo sui portali più adatti al proprio immobile. La guida su [come fotografare casa per gli annunci](#) copre l'aspetto visivo, mentre quella su [come scrivere un annuncio che filtri le richieste](#) spiega come impostare il testo per ricevere meno messaggi a vuoto.

Quanto tempo richiede scrivere un buon annuncio senza agenzia?

Preparare foto e testo richiede in genere qualche ora concentrata, non giorni: il tempo maggiore va nella fase successiva, quando arrivano le richieste da gestire una per una.

Chi verifica e seleziona l'inquilino senza agenzia?

Senza agenzia, la verifica della documentazione e la selezione dell'inquilino sono interamente a carico del proprietario. La guida su [quali documenti servono per affittare casa](#) elenca cosa richiedere ai candidati, mentre quella su [come selezionare l'inquilino giusto](#) spiega come valutare le candidature nel rispetto della legge, senza criteri discriminatori.

CONFRONTO		
Chi fa cosa: agenzia o proprietario?		
	CON AGENZIA	SENZA AGENZIA
Annuncio e foto	Agenzia	Proprietario
Selezione inquilino	Agenzia	Proprietario
Contratto e registrazione	Agenzia	Proprietario
Gestione imprevisti	Agenzia (spesso)	Proprietario

Chi si occupa del contratto e della registrazione senza agenzia?

Anche la scelta del tipo di contratto e la registrazione restano compiti del proprietario. La guida su [contratto di affitto 4+4, 3+2, transitorio e cedolare secca](#) spiega le formule disponibili e quando usarle, quella su [come registrare il contratto di affitto](#) descrive i passaggi pratici, e quella su [come funziona la caparra](#) cosa richiedere all'ingresso dell'inquilino.

Perché scegliere il contratto sbagliato è l'errore più costoso?

Un contratto transitorio senza i requisiti documentali richiesti si converte automaticamente in un 4+4: un errore che allunga la durata dell'impegno molto oltre le intenzioni iniziali.

Chi gestisce visite, imprevisti e morosità senza agenzia?

Durante il contratto, senza agenzia il proprietario resta il riferimento per ogni imprevisto: dalla gestione delle visite iniziali alla morosità, fino al cambio di inquilino. La guida su [cosa fare se l'inquilino non paga](#) descrive come procedere in genere, mentre quella su [come evitare mesi di vuoto tra un inquilino e l'altro](#) aiuta a pianificare il turnover in anticipo.

DA SAPERE

Errori comuni di chi affitta senza agenzia



Annuncio incompleto

Rallenta la selezione e attira richieste poco pertinenti



Documentazione non verificata

Aumenta il rischio di morosità



Contratto sbagliato per il caso specifico

4+4, 3+2 o transitorio hanno requisiti diversi

Come organizzarsi per affittare casa senza agenzia senza perdere

il controllo?

Con più richieste in arrivo contemporaneamente, il rischio più comune è perdere traccia di chi ha già visitato, quali documenti ha inviato e a che punto è ogni trattativa. Un metodo semplice aiuta: un foglio con una riga per candidato — data di contatto, documenti ricevuti, esito della visita — evita di rispondere in ritardo o di dimenticare chi era già più avanti nel processo. Chi gestisce più di un immobile trova utile lo stesso approccio applicato a ciascuna proprietà separatamente: la guida su [come gestire più immobili in affitto](#) approfondisce il tema per chi si trova in questa situazione.

Quanto tempo richiede affittare casa senza agenzia?

Il tempo si concentra soprattutto nelle prime settimane, tra gestione dell'annuncio, richieste e visite: dopo la firma del contratto, l'impegno diretto scende molto, salvo imprevisti. Chi ha un solo immobile e vive nella stessa città della casa in affitto trova in genere gestibile ogni fase da solo.

Conviene affittare casa senza agenzia se hai poco tempo?

Dipende dal numero di immobili e dalla disponibilità reale: chi ha più case, vive fuori sede o preferisce non occuparsene direttamente può trovare più comodo un supporto professionale. Chi vuole valutare a fondo questo bivio può approfondire nella guida su [agenzia o privato: cosa conviene al proprietario](#), che confronta le due strade prima ancora di decidere.

Homeflow è in pre-lancio a Milano, Brescia e Bergamo. Aiutiamo chi offre casa a ricevere richieste strutturate e profili verificati, riducendo i messaggi a vuoto. Entra nella lista pre-lancio.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →