

Come ottenere la residenza in affitto: guida passo passo

Ottenere la residenza quando si vive in affitto: documenti necessari, procedura, tempistiche e cosa fare se il proprietario rifiuta di collaborare.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cos'è la residenza e perché è importante quando si affitta?
2. Quali documenti servono per chiedere la residenza in affitto?
3. Come si presenta la domanda di residenza?
4. Quali sono i tempi per ottenere la residenza?
5. Cosa fare se il proprietario si oppone alla richiesta di residenza?
6. Cosa cambia se si vive in stanza in affitto?

La **residenza in affitto** non è una concessione del proprietario ma un diritto dell'inquilino. Serve per accedere a servizi sanitari, iscrizione scolastica, bonus fiscali e voto. La procedura è regolata dal DPR 223/1989.

Cos'è la residenza e perché è importante quando si affitta?

La residenza è il luogo in cui una persona ha la dimora abituale. Non è solo un dato anagrafico: dalla residenza dipendono l'accesso ai servizi sanitari,

l'iscrizione scolastica, le agevolazioni fiscali come il bonus affitto under 31, la possibilità di votare nella sezione del proprio quartiere e molte altre tutele.

Quando si prende una casa in affitto e la si usa come abitazione principale, la normativa prevede in genere che l'inquilino possa richiedere la residenza in quell'immobile. Non si tratta di una concessione discrezionale del proprietario, ma di una possibilità prevista dalla legge. La procedura è regolata dal DPR 223/1989 e successive modifiche.

Alcuni proprietari preferiscono che l'inquilino non chieda la residenza, per ragioni legate alla gestione dell'immobile o a questioni fiscali. Tuttavia, se l'immobile è l'abitazione principale, la normativa prevede in genere che la richiesta di residenza non possa essere subordinata al consenso del proprietario.

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

Quali documenti servono per chiedere la residenza in affitto?

La documentazione varia leggermente da Comune a Comune, ma i documenti richiesti sono generalmente questi:

- documento d'identità valido e codice fiscale
- contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate
- modulo di dichiarazione di residenza (disponibile sul sito del Comune o allo sportello)
- consenso del proprietario, se richiesto dal regolamento comunale
- eventuale planimetria catastale o dichiarazione di conformità dell'immobile

Il contratto registrato è il documento centrale. Senza registrazione, la richiesta di residenza può essere respinta o sospesa in attesa di verifiche. La registrazione va fatta entro 30 giorni dalla firma del contratto e costa 67 euro.

Alcuni Comuni richiedono anche una dichiarazione di conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. Se l'immobile non è conforme, la residenza può essere negata, e in genere il proprietario dovrebbe mettere l'immobile a norma per permetterne l'uso abitativo.

CHECKLIST

Documenti per chiedere la residenza

1 Documento d'identità e codice fiscale

2 Contratto di affitto registrato

3 Modulo di dichiarazione di residenza

4 **Consenso del proprietario**
Se richiesto dal regolamento comunale

5 **Planimetria catastale**
Se richiesta dal comune

Come si presenta la domanda di residenza?

La domanda si presenta al Comune dove si trova l'immobile. Dal 2012 la procedura è stata digitalizzata e nella maggior parte dei Comuni si può fare online tramite il portale ANPR (Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente).

CHECKLIST



Come si presenta la domanda di residenza online

- 1 Accesso con SPID, CIE o CNS
- 2 Compilazione del modulo di dichiarazione di residenza
- 3 Upload del contratto registrato e dei documenti richiesti
- 4 Invio telematico

La procedura online richiede:

1. accesso con SPID, CIE o CNS
2. compilazione del modulo di dichiarazione di residenza
3. upload del contratto registrato e dei documenti richiesti
4. invio telematico

In alternativa, si può presentare la domanda allo sportello anagrafe del Comune di residenza, previo appuntamento. In questo caso i tempi sono più lunghi perché la pratica viene inserita manualmente.

La dichiarazione di residenza va presentata entro 20 giorni dal trasferimento. Per la procedura completa dopo un trasloco, leggi la guida su [cambiare residenza dopo il trasloco](#).

Tempi e scadenze per la residenza in affitto**20 giorni**Termine per presentare la domanda
Dal trasferimento**45 giorni**Tempo massimo di legge
Per la registrazione**2-10 giorni**Pratiche online
Tempi tipici**100-500€**Sanzione se in ritardo
Importo indicativo

Oltre questo termine, può scattare una sanzione amministrativa che varia indicativamente da 100 a 500 euro a seconda del Comune: è consigliabile verificare l'importo aggiornato presso il Comune competente. La sanzione è in genere ridotta se si presenta spontaneamente la dichiarazione entro 90 giorni.

Quali sono i tempi per ottenere la residenza?

Una volta presentata la domanda, il Comune ha 45 giorni per completare le verifiche e registrare la residenza. In pratica, nella maggior parte dei Comuni italiani la residenza viene registrata in 2-10 giorni lavorativi per le pratiche online, mentre per le pratiche cartacee i tempi possono allungarsi fino a 30-45 giorni.

I controlli che il Comune effettua includono la verifica che l'immobile sia idoneo all'abitazione e che la persona risieda effettivamente nell'indirizzo dichiarato. In alcuni casi, un agente della polizia locale o un messo comunale può effettuare un sopralluogo a campione per verificare la veridicità della dichiarazione.

Se la residenza non viene registrata entro 45 giorni senza motivazione, si può presentare un sollecito formale allo sportello anagrafe. Nei casi di ritardo persistente, può essere utile consultare gli sportelli comunali competenti o un professionista per capire come procedere.

Cosa fare se il proprietario si oppone alla richiesta di residenza?

Alcuni proprietari si oppongono alla richiesta di residenza perché temono che l'inquilino acquisti diritti sull'immobile, o per ragioni fiscali legate alla seconda casa. In realtà, la residenza dell'inquilino non attribuisce alcun diritto di proprietà e non modifica la natura fiscale dell'immobile per il proprietario.

Se il proprietario rifiuta di fornire il contratto registrato o il consenso richiesto dal Comune, l'inquilino può comunque richiedere la residenza presentando una dichiarazione sostitutiva di notorietà che attesti il titolo di occupazione dell'immobile. Il Comune valuterà la documentazione e potrà procedere anche senza il consenso del proprietario, effettuando un sopralluogo per verificare l'effettiva occupazione.

In caso di opposizione esplicita e persistente del proprietario, nei casi di disaccordo può essere utile consultare un professionista o gli sportelli comunali competenti, che possono indicare come procedere nella situazione specifica.

Cosa cambia se si vive in stanza in affitto?

Anche chi vive in una stanza in affitto può in genere richiedere la residenza, con alcune precisazioni. Il contratto di locazione per stanza singola, purché registrato, è titolo valido per richiedere la residenza. In questo caso, l'indirizzo sarà quello dell'appartamento condiviso.

Il contratto per stanza deve indicare chiaramente quali spazi sono ad uso esclusivo e quali in comune. Senza queste indicazioni, il Comune potrebbe chiedere documentazione integrativa.

Per gli studenti fuori sede, la residenza può rimanere quella della famiglia di origine mentre si richiede il domicilio nella città di studio. In questo caso, non c'è obbligo di cambio di residenza, ma il contratto registrato serve comunque per accedere ai servizi sanitari locali e per eventuali agevolazioni.

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



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →