

Come selezionare l'inquilino giusto: guida per proprietari

Come scegliere l'inquilino giusto per il tuo immobile: documenti da chiedere, red flag da riconoscere, colloquio e criteri per affittare senza mai rischi.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa deve sapere un proprietario prima di selezionare un inquilino?
2. Quali documenti chiedere per valutare un inquilino?
3. Come condurre il colloquio con l'inquilino?
4. Quali sono le red flag da non ignorare?
5. Come valutare gli inquilini con criteri oggettivi?
6. Cosa fare dopo aver scelto l'inquilino?

Non esistono garanzie assolute con gli inquilini — esiste un metodo che riduce il rischio in modo significativo. **Selezionare l'inquilino** si fa in tre fasi: documenti, colloquio, valutazione oggettiva. Chi sceglie d'istinto incontra più problemi: servono attenzione ai segnali comportamentali e coerenza complessiva del profilo.

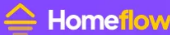
Cosa deve sapere un proprietario prima di selezionare un inquilino?

Un buon inquilino paga puntuale, rispetta l'immobile e resta il tempo giusto. Non esistono garanzie assolute — esiste un metodo che riduce il rischio in modo significativo. La selezione si fa in tre fasi: documenti, colloquio, valutazione oggettiva. Questa guida è pensata per chi gestisce direttamente: se invece stai valutando se affittare tramite agenzia o da privato, pesa cosa deleghi e cosa resta sulle tue spalle prima di decidere.

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

Quali documenti chiedere per valutare un inquilino?

I documenti sono la base. Senza questi, non andare oltre:

CHECKLIST 

Quali documenti chiedere per valutare un inquilino

1

Documento di identità e codice fiscale
Verifica la validità e la corrispondenza con gli altri documenti

2

Busta paga o contratto di lavoro
Controlla il rapporto canone/reddito: idealmente sotto il 30%

3

Dichiarazione dei redditi
Per autonomi e liberi professionisti senza busta paga

4

Referenze di precedenti locazioni
Il miglior indicatore di affidabilità

Documento di identità e codice fiscale. Obbligatori. Verifica la validità e la corrispondenza con gli altri documenti.

Busta paga o contratto di lavoro. La tua tutela principale contro la morosità. Guarda il tipo di assunzione: un tempo indeterminato superato il periodo di prova vale più di un reddito doppio ma instabile. Controlla il rapporto

canone/reddito: idealmente sotto il 30%. Un inquilino che spende metà dello stipendio in affitto è a rischio al primo imprevisto. Scopri [cosa fare se l'inquilino non paga](#).

Dichiarazione dei redditi. Per autonomi e liberi professionisti senza busta paga. L'ultimo Modello Unico o 730 mostra stabilità su base annuale: tre anni di reddito costante valgono più di una busta paga recente.

Referenze di precedenti locazioni. Un proprietario precedente che conferma pagamenti regolari e cura dell'immobile è il miglior indicatore di affidabilità. Chiedi un contatto e verificalo: chi ha lasciato bene una casa tende a farlo anche nella prossima.

Quando analizzi i documenti, non fermarti alla superficie. Verifica sulla busta paga la data di assunzione, il CCNL applicato, il livello contrattuale: un lavoratore assunto da meno di sei mesi, anche a tempo indeterminato, è ancora in periodo di prova. Per lavoratori autonomi, incrocia la dichiarazione dei redditi con gli estratti conto bancari: il reddito dichiarato deve trovare riscontro nei movimenti reali. Una partita IVA aperta da meno di un anno comporta un rischio maggiore di un'attività consolidata.

Verifica formale dei documenti. Controlla che il documento di identità sia in corso di validità e che nome e codice fiscale corrispondano a quelli su busta paga o dichiarazione dei redditi. Una discrepanza può nascondere un problema più grande. Per cittadini non-UE, verifica la regolarità del titolo di soggiorno in corso di validità: senza, il contratto non può essere registrato.

Come condurre il colloquio con l'inquilino?

Il colloquio è il momento in cui documenti e impressione si incontrano. Non serve essere investigatori: bastano domande aperte e ascolto.

Fai parlare il candidato: perché cerca casa, quanto pensa di restare, chi vivrà nell'immobile. L'inquilino ideale arriva con domande pertinenti sul contratto, le spese e le regole. Non ha fretta di chiudere. Si presenta in modo rispettoso ma

non accomodante. Ha referenze e le offre spontaneamente, senza che tu debba chiederle.

Chi arriva impreparato, non fa domande e vuole firmare subito sta spesso cercando di chiudere prima che tu faccia verifiche.

Durante il colloquio, chiedi dove viveva prima, perché lascia l'immobile precedente, da quanto tempo cerca casa. Un candidato che ha vissuto più di tre anni nell'ultimo immobile dimostra stabilità; chi cambia casa ogni anno senza motivazione professionale chiara merita un approfondimento. Chiedi anche chi pagherà il canone: se contribuiranno familiari, verifica anche la loro situazione reddituale.

Il colloquio telefonico preliminare. Prima di fissare una visita, fai una breve telefonata di 10 minuti. Serve a verificare coerenza tra messaggi scritti e dichiarato a voce, e a filtrare chi non è realmente interessato. Prepara tre o quattro domande chiave su profilo lavorativo, composizione del nucleo e durata prevista. Le risposte evasive o contraddittorie sono un segnale da non ignorare.

Quali sono le red flag da non ignorare?

Ci sono segnali che non vanno trascurati, anche quando la busta paga è buona e la persona è simpatica:

Urgenza eccessiva. “Devo entrare domani” nasconde quasi sempre instabilità abitativa: sfratti, conflitti con precedenti proprietari, separazioni in corso.

Rifiuto di fornire documenti. La privacy si tutela oscurando i dati sensibili, non rifiutando la trasparenza. Non esistono buoni motivi per non mostrare una busta paga.

Storia lavorativa frammentata. Cambiare lavoro ogni 6 mesi senza spiegazione coerente è un rischio oggettivo: chi ha reddito intermittente fatica con un canone fisso mensile.

Offerte superiori al prezzo richiesto. “Ti do 100€ in più ma fammi entrare subito”. Chi offre più del prezzo senza aver visto l’immobile sta spesso nascondendo problemi che non vuole tu scopra.

Pretese prima di firmare. “Puoi ridipingere?”, “Cambia il divano”. Un inquilino esigente prima del contratto tende a restarlo dopo.

Assenza di referenze verificabili. Chi non può fornire un contatto del precedente proprietario o ha sempre vissuto con familiari senza contratto regolare ha un profilo difficile da valutare. Non è automaticamente una ragione di esclusione, ma richiede verifiche più approfondite. Anche la scelta dell’orizzonte temporale conta: un inquilino che potrebbe andarsene prima del previsto espone al rischio di abbandono della casa senza preavviso.

DA SAPERE

Homeflow

5 red flag da non ignorare

! Urgenza eccessiva
"Devo entrare domani" nasconde spesso instabilità

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

! Storia lavorativa frammentata
Cambi frequenti senza spiegazione coerente

! Offerte superiori al prezzo
Spesso nascondono problemi da non far scoprire

! Pretese prima di firmare
Un inquilino esigente prima tende a restarlo dopo

Come valutare gli inquilini con criteri oggettivi?

Metti i criteri su carta prima di incontrare i candidati.

Criteri oggettivi per valutare un inquilino (esempio di pesi)

Rapporto canone/reddito sotto il 30%	30%
Stabilità lavorativa oltre 2 anni	25%
Referenze verificabili	20%
Impressione al colloquio	15%
Orizzonte temporale oltre 2 anni	10%

Esempio: rapporto canone/reddito sotto il 30% (peso 30%), stabilità lavorativa oltre 2 anni (25%), referenze verificabili (20%), impressione al colloquio (15%), orizzonte temporale oltre 2 anni (10%). Assegna un punteggio a ogni candidato e confronta.

I numeri servono a evitare di decidere per simpatia o urgenza. Il candidato più simpatico non è sempre il più affidabile: i criteri oggettivi ti aiutano a vedere la differenza.

Puoi affinare il sistema di punteggio in base al tuo immobile e alla zona: in zona universitaria, dai più peso alla garanzia genitoriale; per immobili di pregio, pesa di più referenze e cura durante la visita. I criteri vanno definiti prima di incontrare i candidati, non adattati a posteriori.

Garanzie aggiuntive da valutare. Oltre ai documenti standard, considera la fidejussione bancaria o assicurativa per profili con reddito al limite: copre fino a 12 mensilità in caso di morosità. Per studenti e giovani senza reddito proprio, la garanzia di un genitore con reddito dimostrabile è in genere fortemente consigliata: il garante firma il contratto e, in genere, risponde in solido per l'intera durata della locazione, secondo quanto previsto dal contratto di fidejussione.

Cosa fare dopo aver scelto l'inquilino?

Comunica la scelta con trasparenza. Ai candidati scartati rispondi con cortesia: il mercato è piccolo e le reputazioni contano. Prepara il contratto discutendo ogni clausola: le incomprensioni alla firma diventano problemi durante la locazione.

Prima della consegna delle chiavi, fai il verbale con foto di ogni stanza: muri, pavimenti, infissi, elettrodomestici. Firma entrambi. In caso di danni alla riconsegna, hai una prova inconfutabile.

Definisci la ripartizione delle spese: manutenzione ordinaria a carico dell'inquilino (piccole riparazioni, lampadine), manutenzione straordinaria a carico del proprietario (caldaia, impianti, strutture). Scrivilo nel contratto. Concorda anche un canale unico di comunicazione (email o messaggistica) per eventuali problemi.

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



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →