

Cosa controllare prima di riconsegnare le chiavi dell'affitto

Cosa verificare prima di riconsegnare le chiavi al proprietario: pulizia, danni, documenti e come tutelare la caparra. Checklist completa per l'inquilino.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa fare prima di riconsegnare le chiavi?
2. Come documentare lo stato dell'immobile alla riconsegna?
3. Quali documenti servono per la riconsegna?
4. Come gestire la restituzione della caparra?
5. Cosa fare se il proprietario contesta danni che non hai causato?
6. Come prevenire problemi alla riconsegna?

La **riconsegna delle chiavi** è il momento finale del contratto e va gestita con attenzione per non perdere la caparra. Prima di restituirle: sopralluogo, riparazione danni, pulizia e verbale firmato.

Cosa fare prima di riconsegnare le chiavi?

La riconsegna delle chiavi è il momento finale del contratto di affitto e va gestita con attenzione per non perdere la caparra. Prima di restituire le chiavi, ci sono alcune cose da verificare per assicurarsi che tutto sia in ordine.

Il primo passo è il sopralluogo finale dell'immobile. Controlla ogni stanza per verificare che non ci siano danni non riparati. Se durante l'affitto si sono verificati piccoli danni, riparali prima della riconsegna: un buco tappato, una maniglia stretta, una macchia sul muro coperta con vernice.

Prepara l'immobile per la riconsegna come lo hai trovato: pulito, ordinato e sgombero da oggetti personali. Una pulizia approfondita è importante: pavimenti lavati, vetri puliti, sanitari igienizzati, cucina sgrassata. Lasciare l'immobile sporco può essere considerato un danno e giustificare una trattenuta sulla caparra.

CHECKLIST



Prima di riconsegnare le chiavi

1 Sopralluogo finale dell'immobile

Verifica che non ci siano danni non riparati

2 Ripara i piccoli danni

Buchi, maniglie, macchie sui muri

3 Pulizia approfondita

Pavimenti, vetri, sanitari, cucina

4 Documenta lo stato dell'immobile

Foto e verbale firmato da entrambi

Come documentare lo stato dell'immobile alla riconsegna?

La documentazione fotografica è la tua migliore difesa per la restituzione della caparra. Prima di riconsegnare le chiavi, scatta foto di ogni ambiente:

pavimenti, pareti, soffitti, infissi, sanitari, elettrodomestici. Le foto devono essere nitide e ben illuminate.

Confronta le foto della riconsegna con quelle del verbale di consegna iniziale, se disponibile. La differenza mostra cosa è normale usura e cosa potrebbe essere contestato. Se non hai il verbale di consegna, prendi comunque le foto: servono come prova dello stato in cui hai lasciato l'immobile.

Se possibile, fai il sopralluogo di riconsegna insieme al proprietario o all'agenzia. La presenza di entrambi permette di constatare insieme lo stato dell'immobile e di firmare un verbale di riconsegna condiviso, riducendo le possibilità di contestazioni future.

Quali documenti servono per la riconsegna?

Per la riconsegna, prepara tutta la documentazione del contratto

CHECKLIST

Documenti da preparare per la riconsegna delle chiavi

1 **Contratto originale**
E le eventuali proroghe firmate

2 **Ricevute dei canoni pagati**
Per tutto il periodo dell'affitto

3 **Ricevute delle spese condominiali pagate**

4 **Comunicazione di disdetta**
Se inviata

. Il contratto originale e le eventuali proroghe firmate, le ricevute dei canoni pagati per tutto il periodo, le ricevute delle spese condominiali pagate, la comunicazione di disdetta se inviata.

Se hai pagato le utenze, porta le ultime bollette o le ricevute di chiusura dei contratti. Il proprietario potrebbe chiedere la prova che le utenze sono state chiuse o volturate. Prepara anche la documentazione della pulizia professionale se l'hai fatta fare.

Il verbale di riconsegna firmato da entrambe le parti è il documento principale. Deve riportare la data di riconsegna, lo stato dell'immobile, l'eventuale presenza di danni e l'accordo sulla restituzione della caparra.

Come gestire la restituzione della caparra?

La caparra va restituita entro un termine ragionevole dalla riconsegna dell'immobile. In assenza di danni, il proprietario dovrebbe restituirla entro 30-60 giorni. Se il proprietario trattiene la caparra, deve comunicarlo per iscritto con la motivazione e la documentazione dei danni. Per capire meglio come funziona la caparra, consulta la guida completa.

Prima di riconsegnare le chiavi, concorda con il proprietario le modalità di restituzione della caparra: bonifico, assegno o contanti. Se il proprietario trattiene una parte per danni, chiedi la documentazione dei costi di riparazione per verificare che siano giustificati e proporzionati.

Se il proprietario non restituisce la caparra senza motivo, puoi inviare una raccomandata di messa in mora

CHECKLIST



Come recuperare la caparra non restituita

- 1 Concorda le modalità di restituzione**
Bonifico, assegno o contanti
- 2 Verifica la documentazione dei danni**
Se il proprietario trattiene una parte per danni
- 3 Invia una raccomandata di messa in mora**
Se il proprietario non restituisce la caparra senza motivo
- 4 Rivolgiti a un legale o al giudice di pace**
Se non ottieni risposta

. Se non ottieni risposta, puoi rivolgerti a un legale o al giudice di pace per il recupero.

Cosa fare se il proprietario contesta danni che non hai causato?

Se il proprietario contesta danni che ritieni non causati da te, la documentazione fotografica è la tua difesa principale. Le foto della riconsegna e del verbale di consegna iniziale mostrano se il danno era preesistente o se è normale usura.

Il normale logorio dell'immobile non è a carico dell'inquilino. Piccole scoloriture della vernice, segni di usura sui pavimenti, leggere ammaccature sono considerati normale deterioramento. In questi casi, la normativa prevede in genere che il proprietario non dovrebbe poter trattenere la caparra.

Se non trovi un accordo, puoi proporre una mediazione o rivolgerti al giudice di pace. Per importi sotto i 5.000 euro, il procedimento è più rapido. La presenza di documentazione e testimonianze è fondamentale.

Come prevenire problemi alla riconsegna?

La prevenzione inizia all'inizio del contratto. Il verbale di consegna con foto dettagliate è la base per una riconsegna senza problemi. Senza questo documento, dimostrare lo stato iniziale dell'immobile è molto più difficile.

Durante l'affitto, segnala tempestivamente eventuali danni o problemi al proprietario. Una piccola perdita d'acqua segnalata subito evita che diventi un danno maggiore contestabile alla riconsegna. Conserva le comunicazioni scritte con il proprietario.

Prima della riconsegna, fai un sopralluogo accurato e, se possibile, invita il proprietario a vederlo insieme. Affrontare i problemi prima della riconsegna è meglio che scoprirli dopo, quando la caparra è già stata trattenuta.

Se devi ancora organizzare il trasloco, la [checklist pratica](#) ti guida passo passo dalla preparazione al giorno M. Per terminare il contratto prima della scadenza, leggi [come uscire dal contratto di affitto](#).

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

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



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →