

Documenti per affittare casa: guida completa per proprietari

Quali documenti servono per affittare casa in Italia? Lista completa: contratto, certificazioni, documenti da chiedere all'inquilino e sua registrazione.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Quali documenti servono per mettere casa in affitto?
2. Quali documenti servono sull'immobile?
3. Quali documenti chiedere all'inquilino prima di firmare?
4. Quale contratto di affitto conviene firmare?
5. Quando servono documenti extra?

La parte documentale è quella che protegge il proprietario da problemi legali, fiscali e morosità. **I documenti per affittare casa** vanno preparati prima di pubblicare l'annuncio: è un vantaggio competitivo che distingue un proprietario serio e ispira fiducia nei candidati migliori.

Quali documenti servono per mettere casa in affitto?

Affittare casa non è solo pubblicare un annuncio e incassare il canone. La parte documentale è quella che ti protegge da problemi legali, fiscali e morosità. Un proprietario preparato ha già tutto pronto prima che arrivi la prima richiesta.

Chi improvvisa la documentazione dopo aver trovato l'inquilino perde tempo, fa una cattiva impressione e rischia di vedersi sfumare il candidato migliore.

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

Quali documenti servono sull'immobile?

Prima di pubblicare l'annuncio, assicurati di avere questi quattro documenti:

Certificazione energetica (APE). Obbligatoria per qualsiasi annuncio di affitto o vendita. Indica la classe energetica e va rinnovata ogni 10 anni. Senza APE rischi sanzioni indicativamente comprese tra 3.000 e 18.000€, secondo la normativa vigente — verifica gli importi aggiornati. Va consegnata in copia firmata all'inquilino insieme al contratto. Un tecnico abilitato la redige in pochi giorni: non partire senza.

Visura catastale. Attesta la proprietà e la classificazione catastale dell'immobile. Si richiede gratis online sul sito dell'Agenzia delle Entrate in 2 minuti. Non è obbligatoria per legge, ma averla pronta rassicura l'inquilino e accelera la fiducia. Mostra subito che sei il legittimo proprietario.

Planimetria catastale. La pianta ufficiale. Serve se l'immobile ha subito modifiche: deve corrispondere allo stato reale. In caso di difformità, regolarizza prima di affittare.

Regolamento condominiale. Consegnalo all'inquilino: specifica orari di silenzio, uso delle parti comuni e regole sugli animali. Eviti discussioni dopo l'ingresso.

CHECKLIST



4 documenti sull'immobile prima di pubblicare l'annuncio

1 **Certificazione energetica (APE)**
Obbligatoria, rischi sanzioni 3.000-18.000€ senza

2 **Visura catastale**
Attesta la proprietà, gratuita online

3 **Planimetria catastale**
Deve corrispondere allo stato reale dell'immobile

4 **Regolamento condominiale**
Orari, parti comuni, regole sugli animali

Prima di pubblicare l'annuncio, verifica anche la conformità degli impianti. La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (DI.CO.), il libretto della caldaia con revisione periodica in corso di validità e la certificazione dell'impianto del gas sono documenti che non devi allegare all'annuncio ma che devi poter esibire all'inquilino prima della firma. Un impianto non a norma può esporre il proprietario a responsabilità, anche penali in caso di incidente.

Certificato di agibilità. Attesta che l'immobile è conforme alle norme urbanistiche e igienico-sanitarie. Non sempre richiesto per la locazione, ma obbligatorio se l'immobile è stato costruito o ristrutturato dopo il 2003. Verifica con il tuo Comune se è necessario nel tuo caso specifico.

Se l'immobile ti è arrivato per successione, la situazione documentale è diversa: la visura va aggiornata agli eredi e serve la voltura catastale. Vedi la [guida per affittare un immobile ereditato](#) per il percorso completo, dalla dichiarazione di successione alla prima locazione.

Quali documenti chiedere all'inquilino prima di firmare?

La selezione documentale è la tua principale tutela. Chiedi sempre:

Documento di identità e codice fiscale. Obbligatori per la registrazione del contratto. Verifica che il documento sia in corso di validità e che il nome corrisponda a quello degli altri documenti.

Busta paga o contratto di lavoro. Non obbligatorio per legge, ma è la tua difesa contro la morosità. Controlla il tipo di assunzione: un tempo indeterminato superato il periodo di prova è in genere considerato il profilo più stabile. Valuta il rapporto canone/reddito: l'affitto non dovrebbe superare il 30% del reddito netto mensile. Un inquilino che spende metà dello stipendio in affitto è a rischio al primo imprevisto.

Dichiarazione dei redditi. Per autonomi e liberi professionisti che non hanno una busta paga. L'ultimo Modello Unico o 730 mostra la stabilità su base annuale, più significativa di un estratto conto mensile.

Referenze di precedenti locazioni. Un proprietario precedente che conferma pagamenti regolari e cura dell'immobile vale più di qualsiasi garanzia scritta. Chiedi un contatto e verificalo.

CHECKLIST



4 documenti da chiedere all'inquilino

1 Documento di identità e codice fiscale

Obbligatori per la registrazione del contratto

2 Busta paga o contratto di lavoro

La tua difesa principale contro la morosità

3 Dichiarazione dei redditi

Per autonomi e liberi professionisti

4 Referenze di precedenti locazioni

Un contatto verificabile del proprietario precedente

Per inquilini di cittadinanza non italiana, verifica sempre il permesso di soggiorno o la carta di soggiorno in corso di validità. Senza un titolo di soggiorno

regolare, il contratto non può essere registrato. Per studenti fuori sede, il certificato di iscrizione all'università è necessario per stipulare un contratto per studenti. Per trasfertisti e lavoratori in mobilità, richiedi una dichiarazione del datore di lavoro che attesti la sede di lavoro e la durata prevista della trasferta: serve per giustificare la durata del contratto transitorio.

Quale contratto di affitto conviene firmare?

La scelta del contratto incide su tasse, durata e flessibilità. Le quattro formule: 4+4 a canone libero per massima libertà sul prezzo, 3+2 a canone concordato per cedolare secca al 10% e IMU ridotta, transitorio per esigenze documentabili fino a 18 mesi, studenti per universitari fuori sede.

Il contratto deve contenere: dati completi delle parti, descrizione dell'immobile con pertinenze, durata e data di inizio, canone mensile e modalità di pagamento, spese condominiali con dettaglio di cosa è a carico dell'inquilino, caparra confirmatoria e clausole particolari. La registrazione va fatta entro 30 giorni dalla firma con il modello RLI sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

IN NUMERI

Costi e tempi dei documenti principali



67€ Registrazione contratto Da dividere a metà con l'inquilino	3.000-18.000€ Sanzione senza APE Secondo la normativa vigente	30 giorni Termine per la registrazione Dalla firma del contratto
---	--	---

Costa 67€, da dividere a metà con l'inquilino.

Clausole da includere nel contratto. Oltre ai dati essenziali, inserisci sempre: la ripartizione dettagliata delle spese condominiali (quali voci sono a carico dell'inquilino e quali restano al proprietario), il divieto di sublocazione senza consenso scritto, la modalità di aggiornamento ISTAT del canone (se prevista), la durata del preavviso per il recesso (almeno 6 mesi per il locatore, salvo gravi motivi). Per il pagamento, specifica che è preferibile avvenga tramite bonifico

bancario o altro metodo tracciabile: i pagamenti in contanti sono consentiti solo fino a certe soglie ed espongono entrambe le parti a rischi fiscali.

Registrazione del contratto passo dopo passo. Accedi al sito dell'Agenzia delle Entrate con SPID o CIE, compila il modello RLI online inserendo i dati del locatore, del conduttore e dell'immobile, seleziona il regime fiscale (cedolare secca o regime ordinario), versa i 67€ tramite il sistema di pagamento integrato. Il sistema rilascia una ricevuta con il codice identificativo del contratto. Conservala insieme al contratto originale: è la prova della registrazione. Entro 30 giorni dalla registrazione, comunica la variazione catastale se opti per la cedolare secca.

Quando servono documenti extra?

Tre documenti opzionali ma molto utili in situazioni specifiche:

Garanzia fideiussoria. Se l'inquilino ha reddito insufficiente o instabile, una fideiussione bancaria o assicurativa ti protegge dalla morosità. Costa all'inquilino, ma è un investimento sulla propria credibilità.

Assicurazione sulla casa. Non obbligatoria ma consigliata. Copre danni all'immobile e responsabilità civile verso terzi. Puoi chiedere all'inquilino di attivarla o includerla tra le spese.

Inventario e verbale di consegna. Elenco firmato di tutto ciò che resta nell'immobile con lo stato di conservazione. Fotografa ogni stanza: muri, pavimenti, infissi, elettrodomestici. In caso di danni alla riconsegna, hai una prova scritta che evita contestazioni.

Differenze regionali da conoscere. La normativa nazionale sulla locazione è uniforme, ma i Comuni possono introdurre regolamenti locali che incidono sugli affitti. Verifica sempre presso il tuo Comune se esistono regolamenti specifici per gli affitti brevi o turistici e se nella tua zona sono attivi accordi territoriali per il canone concordato. Gli accordi territoriali definiscono i range di canone per il 3+2 e vanno rinnovati periodicamente: un contratto a canone concordato

basato su un accordo scaduto non beneficia delle agevolazioni fiscali. Verifica la data dell'accordo territoriale del tuo Comune sul sito del Ministero delle Infrastrutture o presso le associazioni di categoria.

Homeflow aiuta i proprietari a Milano, Brescia e Bergamo a ricevere richieste già complete di documenti e informazioni. Meno tempo a chiedere, più tempo a valutare. Entra nella lista pre-lancio.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →