

# LA GUIDA DEFINITIVA PER AFFITTARE COME UN PROFESSIONISTA

---

**Manuale pratico per chi possiede da 1 a 5 immobili in locazione a Brescia e vuole affittare in modo sicuro e profittevole evitando i principali problemi.**

Scritto da  
Carlo Apostoli



# LA GUIDA DEFINITIVA PER AFFITTARE COME UN PROFESSIONISTA

NEGLI ULTIMI ANNI TI HANNO FATTO CREDERE CHE L'AFFITTO DI UN IMMOBILE È UNA RENDITA PASSIVA DESCRIVENDOLO COME UN MODO AUTOMATICO PER GUADAGNARE.

Ti hanno detto che basta comprare un immobile da mettere in affitto per iniziare a guadagnare in modo automatico.

**QUESTA NON È LA REALTÀ.**

Se ancora non mi conosci sono Carlo Apostoli e da oltre 10 anni opero in modo professionale nel settore degli affitti a Brescia. Ho iniziato a lavorare nel mondo immobiliare aprendo una classica agenzia specializzata negli affitti ma ho capito presto che **il servizio offerto da un'agenzia risolve solo una minima parte dei problemi** di un proprietario che affitta.

**AL PROPRIETARIO OCCORRE UNA PRESENZA COSTANTE PRIMA, DURANTE E DOPO IL CONTRATTO.**

Nel corso degli anni ho trasformato quella che era una classica agenzia specializzata in affitti, in una società per gestire tutte le fasi della locazione sollevando il proprietario da qualsiasi incombenza.

Qui puoi trovare alcune informazioni e testimonianze su di me: <https://carloapostoli.it/>

L'affitto NON è una rendita passiva, per ottenere dei buoni risultati, anche finanziari, devi dedicarci il tuo tempo e acquisire le giuste competenze oppure pagare qualcuno per farlo al posto tuo.

Senza una adeguata preparazione e una gestione costante, rischi di diventare l'ennesimo proprietario che accumula stress, passa delle notti insonni, danneggia la sua salute, perde soldi e spreca tempo affittando il suo immobile.

Se ti rivedi in una di queste situazioni non ti preoccupare, conosco molti proprietari come te.

**QUESTO MANUALE L'HO PENSATO PROPRIO PER AIUTARE CHI COME TE POSSIEDE DA 1 A 5 IMMOBILI IN LOCAZIONE A BRESCIA E VUOLE AFFITTARE IN MODO SICURO E PROFITTEVOLE EVITANDO I PRINCIPALI PROBLEMI COME:**

- i mancati pagamenti dell'affitto
- i litigi con il tuo inquilino
- accumulare stress nel gestire le manutenzioni
- provare rabbia a causa delle azioni legali
- pagare le sanzioni da parte dell'agenzia delle entrate
- ripristinare il tuo immobile danneggiato
- perdere tempo per gestire la burocrazia
- pagare troppe tasse sul canone che ricevi
- perdere denaro per i lunghi periodi di sfritto
- provare attacchi d'ansia a causa dei rapporti tesi con il tuo inquilino

La lista è molto più lunga e, se vuoi evitare anche solo uno di questi problemi, continua a leggere questa guida.

Se ti stai chiedendo perché voglio condividere queste informazioni gratuitamente la risposta è davvero semplice.

Mentre leggi questo contenuto prendi consapevolezza sul vero metodo per affittare con sicurezza per puoi decidere se applicarlo in autonomia oppure delegarlo, in tutto o in parte, ad un professionista.

Nel primo caso ottieni dei risultati positivi e inizi a parlare bene di me, nel secondo caso, quando scegli il professionista ti ricordi di me.

In entrambi i casi sia io che te abbiamo guadagnato qualcosa.

**CON IL MIO GRUPPO HO AFFITTATO MIGLIAIA DI APPARTAMENTI A BRESCIA E QUELLO CHE SCRIVO È IL FRUTTO DELL'ESPERIENZA MATURATA IN 10 ANNI DI OPERATIVITÀ SUL CAMPO SPORCANDOMI LE MANI, AFFRONTANDO I PROBLEMI REALI E COMMITTENDO ERRORI.**

Dubita di chi ti propone la soluzione facile e sostiene di non commettere errori perché con molta probabilità ti sta mentendo.

Quando affitti il tuo immobile puoi scegliere se incrociare le dita sperando che tutto vada bene oppure adottare le stesse strategie utilizzate da chi affitta in modo professionale e vivere serenamente l'affitto del tuo immobile.

Se hai scelto la seconda opzione ti auguro una buona lettura.

*In fondo a questa guida troverai 2 BONUS speciali pensati per aiutarti a compiere i primi passi per affittare come un professionista.*

# ECCO LE 9 FASI + 2 BONUS PER AFFITTARE COME UN PROFESSIONISTA:

1. Decidi che inquilino vuoi
2. Scegli il contratto più vantaggioso
3. Prepara l'immobile
4. Commercializza il tuo immobile
5. Seleziona l'inquilino
6. Prepara i documenti, la bozza del contratto e la stipula
7. Occupati degli adempimenti successivi al contratto
8. Gestisci il tuo affitto
9. Comunica in modo efficace

## + 2 Bonus speciali per te

(utili per chi possiede immobili in locazione a Brescia)

Probabilmente nella vita ti occupi di altro ma se vuoi affittare con sicurezza i tuoi immobili devi conoscere queste fasi, solo così puoi gestirle da solo oppure capire come scegliere un professionista a cui delegarle.

# 1. DECIDI CHE INQUILINO VUOI

Lo so che può sembrarti strano pensare adesso a quale inquilino desideri nel tuo appartamento ma per affittare in modo redditizio devi fare qualche piccolo sforzo e iniziare a pensare come chi affitta per professione.

## **PERCHÉ È IMPORTANTE DECIDERE SUBITO IL TIPO DI INQUILINO A CUI AFFITTARE IL TUO APPARTAMENTO?**

- Per preparare l'appartamento secondo le reali esigenze dell'inquilino desiderato e farlo scegliere in mezzo a tanti altri simili (più lo rendi appetibile più attiri inquilini in target da selezionare).
- Per preparare un annuncio mirato ad attirare solo quel tipo di inquilino.
- Per evitare perdite di tempo (ad esempio dover comprare un letto all'ultimo momento, rimuovere un armadio, togliere una cucina, smontare una cameretta o ricevere richieste da inquilini non in target).

## **SE HAI DEFINITO CON CHIAREZZA E NEL MODO CORRETTO A QUALE INQUILINO VUOI AFFITTARE TUTTO SARÀ PIÙ SEMPLICE:**

- compri solamente gli arredi adatti all'inquilino che desideri;
- non devi perdere tempo per assecondare richieste non in linea con il profilo ricercato;
- puoi utilizzare il contratto a te più vantaggioso (e che hai già definito);
- non hai problemi con l'amministratore;
- non hai problemi con i vicini; non devi perdere tempo in inutili trattative.

## **QUALI SONO I PRINCIPALI FATTORI CHE DEVI CONSIDERARE PER DECIDERE QUALE TIPO DI INQUILINO VUOI NEL TUO APPARTAMENTO?**

- Dove si trova (la zona);
- la metratura dell'appartamento;
- quanto distano i mezzi pubblici;
- quanto dista da università, ospedali e altre strutture;
- la durata massima che vuoi per il contratto (il punto 2 è interamente dedicato a questo) come sono disposti i locali interni;
- il livello di finiture interne ed esterne (non affitterai mai ad una famiglia benestante un appartamento con ottime finiture in un condominio abitato male, con parti comuni trascurate e in una zona degradata);
- di quali pertinenze è dotato (box, posto auto, cantina e giardino);
- che tipo di vicini ci sono (se al piano inferiore abita una persona che non sopporta i rumori è meglio non affittare il tuo appartamento ad una famiglia con 3 bambini o ad un gruppo di studenti);
- puoi raggiungere facilmente le strade ad alto scorrimento (al contrario del punto precedente, gli studenti tollerano meglio i rumori della strada rispetto a degli infermieri che fanno i turni di notte.)

Ovviamente sono solo alcuni dei parametri da considerare ma sono certo che grazie a quelli riportati potrai definire con precisione l'inquilino che desideri.

## **ECCO COSA SUCCEDDE SE NON DEFINISCI CON PRECISIONE IL TIPO DI INQUILINO CHE VUOI?**

- Perdi ore al telefono per ascoltare le lamentele del tuo nuovo inquilino perché gli hai affittato un appartamento modesto e lui si aspettava una reggia.
- Ricevi molte telefonate dall'amministratore per lamentele varie
- Ti trovi a gestire inquilini che se ne vanno dopo pochi mesi (perché si accorgono che il tuo appartamento non fa per loro)
- Perdi tempo per aggiungere o rimuovere parti di arredo (ogni tipo di inquilino ha le sue esigenze e tu non hai ancora deciso chi vuoi)

- Ricevi telefonate da parte dei vicini che si lamentano dei tuoi inquilini.

Ci sono altri esempi per descrivere la spiacevole situazione ma il risultato è sempre lo stesso: tu perdi tempo, accumuli stress e perdi soldi.

Continuando a leggere questo manuale puoi capire che affittare con sicurezza è il risultato di tante piccole ma importanti azioni che fanno parte del metodo di chi affitta per professione.

**NELLA MAGGIOR PARTE DEI CASI I TUOI PROBLEMI CON L'AFFITTO INIZIANO QUANDO DECIDI DI NON UTILIZZARE UN METODO E LASCI TUTTO AL CASO.**

Per questo motivo per cui ci sono proprietari che continuano lamentarsi per i problemi del proprio affitto e ce ne sono altri che guadagnano in modo costante e senza stress affittando il loro appartamento.

[SCARICA LA GUIDA GRATUITA](#)

## **2. SCEGLI IL CONTRATTO PIÙ VANTAGGIOSO**

Questo punto è poco conosciuto anche da chi opera nel settore immobiliare da molto tempo eppure, commettere un errore in questa fase, può farti perdere davvero tanti soldi.

Per questo motivo ogni giorno il mio Team fornisce a privati e professionisti consulenze per la scelta dei contratti di locazione.

### **LA SCELTA DEL CONTRATTO INFLUENZA QUESTE VARIABILI:**

- il tipo di inquilino che attira il tuo immobile;
- le tasse che devi pagare;
- l'affitto che ricevi;
- quanto il tuo appartamento rimane vuoto mediamente in un anno;
- quante persone sono interessate al tuo immobile;
- quanto rende in percentuale il tuo immobile
- in quanto tempo puoi tornare in possesso del tuo immobile.
- Esistono vari tipi di contratto di locazione ed ognuno deve rispettare delle regole diverse come ad esempio:
  - non puoi rinnovare i contratti transitori e durano al massimo 18 mesi;
  - non puoi decidere liberamente il canone dei contratti a canone concordato;
  - non puoi scegliere la cedolare secca per i contratti ad uso foresteria;
  - puoi far aumentare il canone massimo allungando la prima durata di un contratto a canone concordato (esempio trasformando un contratto di 3 anni+2 in un 5 anni+2);
  - devi asseverare il contratto a canone concordato per ottenere le agevolazioni fiscali;
  - occorrono dei motivi di transitorietà dimostrabili per utilizzare un contratto transitorio

Potrei continuare a lungo ma sono sicuro che adesso ti è più chiaro questo passaggio.

Rischi di commettere gravi errori se non presti la giusta attenzione a questa fase!

## **DEDICA IL GIUSTO TEMPO E STUDIA LA NORMATIVA PER IMPARARE A CONOSCERE LE CARATTERISTICHE DEI DIVERSI TIPI DI CONTRATTO**

Se non hai tempo o non hai voglia di approfondire la materia rivolgiti ad un professionista per evitare brutte sorprese (ovviamente verifica prima le reali competenze del professionista altrimenti perdi ugualmente tempo e denaro).

[Clicca qui per calcolare il canone concordato e scegli il contratto giusto per te.](#)

Vedo frequentemente proprietari che pagano a caro prezzo la poca cura di questa fase.

Chi affitta per professione analizza i diversi contratto adatti ad uno specifico immobile e identifica solo quelli più convenienti anche dal punto di vista fiscale.

Questa analisi si chiama VERIFICA CONVENIENZA Proprietarioaisicuro® e i collaboratori del mio Team la fanno per ogni singolo appartamento da affittare o già affittato (capita spesso di analizzare contratti di affitto già in corso e modificarli per ridurre la tassazione, anche in questo caso un vero professionista deve consigliarti).

### **ECCO 8 ARGOMENTI CHE PUOI APPROFONDIRE PER SCEGLIERE IL GIUSTO CONTRATTO:**

1. i contratti a canone concordato
2. i contratti a canone libero
3. i contratti transitori
4. i contratti per studenti fuori sede

5. i contratti ad uso foresteria
6. come vengono tassati gli affitti percepiti
7. cosa è l'asseverazione di un contratto
8. come affittare un appartamento sotto convenzione

Puoi trovare molte di queste informazioni sul nostro blog

<https://proprietarioalsicuro.com/blog/>

## 3. PREPARA L'IMMOBILE

Dopo aver deciso quale inquilino vuoi e quale contratto utilizzare, puoi preparare il tuo appartamento per attrarre la tipologia di inquilino che hai scelto.

Vedo ancora molti proprietari che iniziano ad arredare l'appartamento prima di aver definito l'inquilino desiderato o il tipo di contratto più conveniente.

**TI RIPORTO DUE ESEMPI NEI QUALI LE AZIONI CORRETTE FATTE NELL'ORDINE SBAGLIATO CREANO DEI PROBLEMI.**

### PRIMO ESEMPIO

Arredi il tuo appartamento in modo tradizionale e poi decidi di affittarlo a studenti.

Gli studenti non sono attratti da tuo appartamento perché non è arredato secondo le loro esigenze.

**Risultato:** il tuo appartamento rimane vuoto o comunque ricevi richieste solo da tipologie di inquilini che non corrispondono a quelli desiderati.

### SECONDO ESEMPIO

Decidi di voler affittare a studenti, arredi l'appartamento nel modo ideale per le loro esigenze, trovi degli studenti interessati ma ti accorgi che il canone massimo degli accordi territoriali è molto più basso di quello pattuito.

Risultato: Hai perso tempo e soldi per arredarlo mentre potevi tranquillamente risparmiare decidendo prima il contratto adatto ed eventualmente individuando un altro tipo di inquilino desiderato.

**COME HAI SICURAMENTE CAPITO È IMPORTANTE FARE TUTTE LE AZIONI DESCRITTE IN QUESTA GUIDA MA È ALTRETTANTO IMPORTANTE FARLE NEL GIUSTO ORDINE PER AFFITTARE IN MODO PROFITTEVOLE IL PROPRIO IMMOBILE.**

**ECCO ALCUNI PARAMETRI CHE VARIANO QUANDO MODIFICHICI LA MODALITÀ DI PREPARAZIONE DEL TUO IMMOBILE:**

- il canone massimo che puoi chiedere;
- il tipo di inquilini che attiri;
- il numero di giorni in cui il tuo appartamento rimane vuoto tra una locazione e l'altra;
- la durata media di ogni affitto che determina la frequenza con cui si sfitta;
- l'investimento iniziale che devi fare;
- la velocità in cui puoi affittare;
- quanto può rendere il tuo appartamento al mese (Euro/mese)

Questi sono solo alcuni parametri che condizioni quando "prepari" il tuo immobile.

**ECCO DEGLI ESEMPI DI ATTIVITÀ CHE PUOI FARE SU UN IMMOBILE DA AFFITTARE IN BASE ALLO STATO IN CUI SI TROVA E AL TIPO DI INQUILINO CHE VUOI ATTRARRE:**

- pulirlo accuratamente;
- arredalo oppure decidi di consegnarlo vuoto o parzialmente arredato;
- arredarlo;
- ristrutturarlo parzialmente o completamente;
- esegui delle opere di ammodernamento (ad esempio sostituire i sanitari);
- organizza la manutenzione degli impianti;

- dividi i locali interni;
- imbiancarlo;
- creare un allestimento, un book fotografico e/o un video professionale.

**DI SEGUITO TROVI ALCUNI ESEMPI PRATICI PER CAPIRE MEGLIO  
L'IMPORTANZA DI PREPARARE CORRETTAMENTE IL TUO IMMOBILE PER  
ATTRARRE L'INQUILINO CHE DESIDERI.**

- Un giovane infermiere appena trasferita in città non sceglierà di certo un appartamento non arredato;
- un appartamento con i muri sporchi e scrostati verrà scelto da chi si accontenta o non può permettersi altro, i giusti presupposti per crearti un problema sui pagamenti futuri;
- un arredo con i mobili “della nonna” terrà lontani i buoni inquilini.;
- un appartamento in zona universitaria e con le stanze arredate di armadio, letto scrivania, attirerà gli studenti;
- un immobile di 230 mq nel cuore del centro storico e dotato di finiture di alto livello attirerà ad esempio un dirigente che si sta trasferendo con la famiglia per motivi di lavoro.

Quindi dedica il giusto tempo a questa fase e se hai dei dubbi fatti consigliare da un professionista con esperienza sul campo.

[Clicca qui e scopri il servizio di \*\*Prontoperl'affitto\*\*® per la manutenzione e arredo del tuo appartamento in affitto.](#)

## **4. COMMERCIALIZZA IL TUO IMMOBILE**

Racchiudo nella parola “commercializzazione” l'insieme di tutte quelle attività necessarie ad attirare i migliori inquilini da valutare evitando così di perdere tempo con curiosi o persone indesiderate.

Se pensi di non aver bisogno di commercializzare il tuo immobile perché c'è sempre qualcuno pronto a prenderlo, ti ricordo che i proprietari che affittano alla prima persona interessata hanno molte più probabilità di avere problemi nel corso del contratto perché non hanno fatto la corretta selezione dell'inquilino.

Non fare questo errore perché commercializzare il tuo immobile serve anche ad attrarre molte persone in target permettendoti di selezionare la migliore.

### **ECCO ALCUNE ATTIVITÀ CHE TI CONSIGLIO DI FARE PER UNA COMMERCIALIZZAZIONE EFFICACE E SENZA TROPPE PERDITE DI TEMPO:**

- pubblica solo sui principali portali immobiliari (ti consiglio di usare solo i principali);
- prepara un annuncio chiaro con foto professionali e una descrizione dettagliata (nella descrizione specifica anche a chi è adatto il tuo appartamento);
- nell'annuncio inserisci anche le spese condominiali indicative per scremare subito chi è veramente interessato al tuo immobile ed evitare di perdere tempo in visite inutili;;
- specifica le distanze da mezzi di trasporto o altre zone di interesse;
- non fissare le visite a chiunque ti chiama! Cerca di fare già una prima scrematura al telefono specificando i requisiti minimi per superare quella che sarà la valutazione finale. Ad esempio richiedi il tipo di reddito, il numero di persone, la richiesta di eventuali garanti e altre garanzie richieste. Lo so che non è semplice chiedere queste informazioni ma questo è quello che fa quotidianamente chi affitta per professione ed è uno dei passaggi necessari per affittare con sicurezza il tuo appartamento.
- gli accordi verbali vanno messi per iscritto quanto prima. Ho visto molti proprietari proseguire per mesi con delle "trattative" a voce per poi veder sfumare l'accordo e trovarsi con l'immobile vuoto e mesi di affitto persi;
- metti in chiaro come verrà consegnato l'immobile;
- definisci per iscritto le richieste economiche e le garanzie che devono darti

## 5. SELEZIONA L'INQUILINO

Se hai applicato correttamente tutti i consigli contenuti nei punti precedenti adesso ti trovi ad avere più candidati in target disposti a prendere il tuo appartamento in affitto.

Ora sta a te selezionare la persona giusta seguendo i prossimi consigli.

Ti sembrerà strano ma questa fase è una di quelle più trascurate dai proprietari che affittano.

**NEGLI ANNI DI ESPERIENZA NEL SETTORE HO IDENTIFICATO LE 3 PRINCIPALI CAUSE CHE IMPEDISCONO AI PROPRIETARI DI CURARE QUESTA FASE:**

1. il timore nel chiedere i dati sensibili;
2. la scarsa conoscenza delle tecniche di analisi e degli strumenti necessari per effettuarle;
3. mancanza di strumenti adatti come l'accesso ai database per effettuare i controlli e a sistemi per verificare la congruità dei redditi.

**CHI AFFITTA PER PROFESSIONE UTILIZZA DIVERSI SISTEMI CHE VERIFICANO E ANALIZZANO MOLTI PARAMETRI, ECCONE ALCUNI:**

- la verifica dei redditi certificata;
- la verifica della congruità dei redditi (non basta fare il rapporto tra lo stipendio e il canone d'affitto!);
- l'analisi dei protesti e pregiudizievoli;
- la verifica delle proprietà immobiliari;
- il superamento dei controlli per poter sottoscrivere una polizza contro i mancati pagamenti

## **CI SONO SUL MERCATO DIVERSI SISTEMI PER CONTROLLARE IL TUO PROSSIMO INQUILINO ECCO 5 CONSIGLI PER VALUTARE LA VALIDITÀ DI UN METODO E CHI TE LO STA PROPONENDO:**

- chiedi sempre le referenze a chi ti propone il metodo (testimonianze di proprietari che lo hanno utilizzato, da quanti anni viene utilizzato e su quanti contratti è stato testato);
- non fermarti al nome dell'agenzia o dello studio del professionista, chiedi piuttosto se adotta un metodo standardizzato e chiedi di visionare le procedure scritte (se non ci sono procedure scritte ti consiglio di lasciar perdere);
- chiedi quanti appartamenti affitta al mese grazie al sistema che ti sta proponendo (se ne affitta meno di 15 al mese ti sconsiglio di affidarti a lui);
- chiedi da quanto opera nel settore delle locazioni in modo professionale (qualche anno di attività non basta per garantire delle performance di alto livello e la ripetibilità dei risultati)
- chiedi di visionare il report per la verifica inquilino che utilizza per controllare e validare le persone interessate, dovrà essere in forma scritta e contenente i risultati delle analisi fatte. Se non esiste un report oppure contiene solo le buste paga e i documenti di identità ti consiglio di lasciar perdere e contattare un altro professionista.

Se trascuri questa fase molto probabilmente entrerai a far parte del folto gruppo di proprietari con affitti disastrosi.

Lo so che non è semplice trovare il giusto interlocutore ma dedicandoci il tempo necessario sono certo che lo troverai.

**PER CREARE IL METODO DI CONTROLLO INQUILINO IN 4 PASSAGGI DEL SISTEMA PROPRIETARIOALSICURO® IO E I MIEI COLLABORATORI ABBIAMO INVESTITO MOLTO TEMPO E LO ABBIAMO TESTATO SU CENTINAIA DI CONTRATTI.**

[Se non lo hai ancora scaricato clicca qui per scaricare il nostro kit gratuito per selezionare l'inquilino giusto.](#)

Puoi ottenere maggiori informazioni:

- inviando una mail a [info@proprietarioalsicuro.it](mailto:info@proprietarioalsicuro.it)
- chiamandoci al numero 0308372177 dal Lunedì al Venerdì dalle 9 alle 13 e dalle 15 alle 19
- chiamandoci o scrivendoci su WhatsApp al numero 3406031896

## 6. PREPARA I DOCUMENTI, LA BOZZA DEL CONTRATTO E LA STIPULA

Siamo all'inizio della fase 6 e probabilmente non pensavi di dover gestire tutte queste attività ma ti assicuro che sono indispensabili per affittare con sicurezza e in modo profittevole il tuo immobile.

Lo so, sono tante le cose che devi gestire ma è indispensabile farlo nel modo corretto per evitare di trovarti nel gruppo dei tanti proprietari che si lamentano dei problemi con il loro affitto.

### **ECCO GLI ERRORI PIÙ COMUNI CHE HO VISTO COMMITTERE DAI PROPRIETARI:**

- creare i contratti copiando e incollando delle clausole prese dal web senza conoscerne realmente il contenuto;
- dimenticarsi di far sottoscrivere importanti documenti come ad esempio il verbale di consegna e di riconsegna immobile;
- utilizzare delle bozze di contratto che riportano normative ormai superate;
- sbagliare la procedura per l'utilizzo dei contratti a canone concordato;
- modificare le durate dei contratti e/o inserire clausole per impedire il rinnovo;

- inserire una certificazione energetica fatta dopo la firma del contratto;
- affittare appartamenti in convenzione senza rispettare le procedure previste;
- predisporre i contratti a canone concordato senza utilizzare il modelli depositato assieme agli accordi territoriali;
- farcire il contratto con clausole provenienti da tipologie di contratto differenti.

Questi sono solo alcuni esempi ma sono il sintomo di una scarsa conoscenza della materia.

## **NON SOTTOVALUTARE QUESTO PASSAGGIO PERCHÉ UN SOLO ERRORE PUÒ CAUSARTI PROBLEMI DI QUESTO TIPO:**

- controversie legali con il tuo inquilino;
- perdita delle agevolazioni fiscali;
- sanzioni da parte dell'agenzia delle entrate;
- litigi con il tuo inquilino che non rispetta quanto scritto in contratto;
- avvisi di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate;
- contestazioni da parte del tuo inquilino di alcune clausole;
- trasformazioni del contratto senza il tuo benestare;
- non ricevere correttamente i pagamenti;
- non poter fare il conguaglio delle spese condominiali;
- dover pagare delle spese che non ti competono.

## **ECCO COSA PUOI FARE PER AFFRONTARE AL MEGLIO QUESTA FASE PRENDENDO SPUNTO DA CHI LO FA PER PROFESSIONE:**

- studia i diversi tipi di contratto e come sono normati (sul nostro blog <https://proprietarioalsicuro.com/blog/> puoi trovare molti articoli di approfondimento)
- prepara l'elenco di documenti che ti occorrono ogni volta che affitti il tuo immobile;
- compila la documentazione e inviarla per presa visione al tuo nuovo inquilino prima della firma (spiegagli cosa avverrà in seguito)
- richiedi l'approvazione della bozza del contratto;
- fai sottoscrivere il contratto e tutta la documentazione necessaria (compresa l'attivazione della polizza contro i mancati pagamenti se prevista);
- procedi alla consegna dell'immobile compilando e facendo sottoscrivere il verbale di consegna e presa possesso dell'immobile;

- fai asseverare il contratto all'associazione di categoria (solo per contratti a canone concordato);
- registra il contratto all'Agenzia delle Entrate (o affidati ad un professionista abilitato) e scegli la corretta opzione per la scelta della tassazione
- consegna il libretto con la revisione della caldaia (se presente la caldaia) e fai sottoscrivere la ricevuta.

Ovviamente sono solo alcuni dei consigli per gestire al meglio questa fase, e se decidi di farla gestire ad un professionista ti ricordo che devi prima verificare le sue reali capacità magari chiedendogli di mostrarti le referenze dei suoi clienti

## **7. OCCUPATI DEGLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI AL CONTRATTO**

Ora hai firmato il contratto, consegnato le chiavi del tuo appartamento al nuovo inquilino, fatto asseverare il contratto, lo hai registrato e hai inviato i vari moduli agli enti preposti ma non è ancora finita!

Infatti, oltre alla gestione del contratto, che tratto nel punto successivo, devi ricordarti le scadenze contrattuali ovvero i rinnovi, le proroghe, eventuali cambi di regime di tassazione, i conguagli delle spese condominiali e gli aggiornamenti Istat del canone (quando è possibile applicarli).

Ti consiglio di inserire tutto in uno scadenziario annotando le scadenze per i vari adempimenti impostando i giusti preavvisi per evitare pesanti sanzioni da parte dell'agenzia delle entrate o contestazioni da parte del tuo inquilino.

Chi affitta per professione utilizza dei software dedicati alla gestione sia delle scadenze che degli interventi

[Clicca qui per registrare subito e comodamente il tuo contratto di locazione](#)

## 8. GESTISCI IL TUO AFFITTO

Questo punto è forse il più trascurato e per questo motivo molti contratti finiscono male.

Oltre alla parte burocratica devi gestire anche la parte operativa e puoi decidere se farla da solo incaricare qualcuno, l'importante è non trascurarla perché può trasformare un contratto d'affitto in una spiacevole esperienza.

Per "gestione di un contratto d'affitto" intendo la gestione completa di tutti i rapporti con il tuo inquilino o con altre figure che dovranno intervenire durante la vita del tuo contratto di affitto.

### **TI FACCIO ALCUNI ESEMPI DI ATTIVITÀ CHE DEVI ASSOLUTAMENTE FARE PER EVITARE I PROBLEMI:**

- rispondi tempestivamente al tuo inquilino in caso di guasti fornendogli, se necessaria, l'assistenza da parte di tecnici o artigiani dedicati;
- prepara e invia al tuo inquilino il calcolo con il conguaglio delle spese condominiali dopo aver tolto quelle di tua spettanza;
- intervieni nei confronti del condominio nel caso di segnalazioni da parte del tuo inquilino;
- riscuoti la quota inquilino per le imposte di registro per i rinnovi annuali (se previste dal contratto);
- avvisa l'amministratore per eventuali problematiche sollevate dal tuo inquilino;
- coordina i diversi artigiani in modo tempestivo per riparare eventuali guasti o
- eseguire le manutenzioni necessarie (ad esempio per risolvere una perdita, per
- aggiustare la caldaia, o cercare una fuga di gas)
- prepara e invia l'aggiornamento ISTAT del canone se previsto

## ANCHE IL MIGLIOR INQUILINO, SE NON GESTITO CORRETTAMENTE, PUÒ CAUSARTI DEI SERI PROBLEMI.

Se non vuoi gestire direttamente queste o altre attività simili ti consiglio di delegare la gestione ad un professionista per evitare che un singolo episodio mal gestito rovini i rapporti con il tuo inquilino trasformando il tuo contratto d'affitto in un grosso problema da gestire.

*Per ottenere maggiori informazioni sul metodo di gestione puoi:*

- *inviare una mail a [info@proprietarioalsicuro.it](mailto:info@proprietarioalsicuro.it)*
- *chiamarci al numero 0308372177*
- *chiamarci o scriverci su WhatsApp al numero 3406031896*

# 9. COMUNICA IN MODO EFFICACE

Per gestire correttamente tutti i punti che ti ho appena descritto devi assolutamente sviluppare la capacità di comunicare in modo efficace con tutti i vari interlocutori.

Ho assistito personalmente a contratti di locazione finiti male a causa della scarsa capacità di comunicare.

Ogni singolo contatto con il tuo inquilino, con l'amministratore, con gli artigiani, con l'impiegato dell'agenzia delle entrate, con l'impiegato dell'associazione di categoria, con l'agente immobiliare, deve essere gestito nel modo corretto con l'unico scopo di garantire la stabilità del tuo contratto di affitto.

Ricordati che la stessa frase detta con un tono differente può assumere diversi significati, devi quindi gestire al meglio le tue doti comunicative senza agire d'impulso per non creare tu stesso degli enormi problemi.

Se hai un carattere irascibile o stai vivendo un periodo di particolare tensione, ti consiglio di delegare la gestione ad un professionista per evitare di rovinare irreparabilmente il tuo affitto e la tua salute.

**ORA CHE HAI LETTO QUESTA GUIDA LA TUA CONSAPEVOLEZZA SUL MONDO  
DEGLI AFFITTI È SICURAMENTE PIÙ ALTA.**

Se hai deciso di gestire l'affitto del tuo immobile in autonomia ti auguro una buona fortuna e spero di averti aiutato con questo contenuto.

## **ECCO 2 BONUS SPECIALI PER TE**

SE IL TUO IMMOBILE SI TROVA A BRESCIA O NEI COMUNI LIMITROFI HO PENSATO DI LASCIARTI QUESTI 2 BONUS, VOLTA PAGINA E SCOPRI DI COSA SI TRATTA!

**1.**

**CLICCANDO SUL LINK O INQUADRANDO IL QR CODE PUOI SCOPRIRE GRATUITAMENTE A QUANTO AFFITTARE IL TUO APPARTAMENTO A BRESCIA CON I CONTRATTI A CANONE CONCORDATO PER DIMEZZARE A TASSAZIONE (VALIDO ANCHE PER CHI HA GIÀ UN CONTRATTO IN ESSERE).**

> [CLICCA QUI](#)



2.

CLICCANDO SUL LINK O INQUADRANDO IL QR CODE PUOI PRENOTARE UNA CONSULENZA TELEFONICA GRATUITA CON UN LEGALE PER CAPIRE SUBITO COME RISOLVERE I PROBLEMI DEL TUO APPARTAMENTO AFFITTATO A BRESCIA. NEL CAMPO OGGETTO SCRIVI IL CODICE PROMOZIONALE "LEGALE-PROMO" E PREMI INVIO.

CLICCA QUI <https://bit.ly/34m899r>



*Se non hai tempo o voglia per gestire in modo professionale tutti questi aspetti puoi contattarmi ai seguenti recapiti:*

- via mail a [info@proprietarioassicuro.it](mailto:info@proprietarioassicuro.it)
- chiamando al numero 0308372177 (dalle 9 alle 13 e dalle 15 alle 19 dal Lun. al Ven.)
- scrivendo su WhatsApp al numero 3406031896
- Ti aspetto sul nostro blog <https://proprietarioassicuro.com/blog/>

**PUOI COPIARE E CONDIVIDERE IN TUTTO O IN PARTE QUESTO CONTENUTO TI  
CHIEDO SOLO DI CITARE LA FONTE.  
GRAZIE.**



**A presto**

**Carlo Apostoli**

| Imprenditore | Esperto in locazioni | Agente immobiliare | founder @proprietarioalsicuro | @prontoperlaffitto  
| @Bresciastanze | @AffittiBrescia

[www.carloapostoli.it](http://www.carloapostoli.it) - <https://www.linkedin.com/in/carloapostoli/>