Cercare casa: affitto, contratto e housing sociale

Trovare casa è tra le cose più difficili per chi arriva o cambia città. Questa guida mette in fila le strade possibili e le regole base da conoscere prima di firmare.

Le strade possibili

- Affitto privato: si cerca con annunci, agenzie e passaparola e si paga il canone di mercato.
- Affitto a canone concordato: canone più basso fissato da accordi tra Comune, proprietari e inquilini, con vantaggi fiscali per il proprietario.
- Case popolari (edilizia residenziale pubblica): si accede con un bando del Comune, in base a requisiti e punteggi.
- Housing sociale: alloggi a canone ridotto offerti da cooperative, fondazioni, enti del Terzo settore e Comuni, di solito per chi guadagna troppo per le case popolari ma troppo poco per il mercato.
- Contributi per l'affitto: aiuti economici (fondo affitto, contributi per chi è in difficoltà) che i Comuni aprono in periodi precisi.

Prima di firmare un contratto

- Il contratto deve essere scritto e registrato all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla firma. Senza registrazione sei meno tutelato.
- I contratti più usati sono il 4+4 (quattro anni più altri quattro) e il 3+2 a canone concordato; esistono anche contratti transitori e per studenti, con durata più breve.
- Il deposito cauzionale non può superare tre mensilità del canone e, a fine contratto, va restituito con gli interessi, salvo danni all'alloggio.
- Chiedi chi paga le spese di condominio e quali sono comprese nel canone.
- Verifica che chi firma sia davvero il proprietario o abbia una delega scritta.

Le trappole più comuni

- Chi chiede soldi prima di farti vedere la casa o di mostrarti il contratto.
- Gli affitti «in nero» o senza registrazione: il canone sembra più basso, ma non hai nessuna tutela.
- I subaffitti senza il consenso del proprietario.
- Le agenzie che chiedono compensi senza contratto o ricevuta.

Le case popolari e il bando

Ogni Regione e ogni Comune fissa i suoi requisiti. In generale si guardano la residenza o il lavoro nel Comune, il reddito (con l'ISEE sotto una soglia) e il fatto di non avere già un alloggio adeguato. Le regole cambiano da bando a bando, quindi leggi sempre quello del tuo Comune.

Guida informativa, non sostituisce una consulenza legale. Aggiornata a ottobre 2026.

Per quasi tutte le richieste serve un ISEE aggiornato. Si ottiene con la DSU (dichiarazione sostitutiva unica) presso un CAF, che è gratuito, oppure sul sito dell'INPS. Preparalo prima che si apra il bando.

Housing sociale: da dove cominciare

Gli alloggi di housing sociale hanno liste e criteri propri. Informati presso lo sportello casa o i servizi sociali del Comune, le cooperative di abitanti e le fondazioni del territorio. Su Humanita News seguiamo questi temi nelle rubriche «Casa» e «Housing sociale».

Se ricevi una lettera di sfratto

Non ignorarla e non lasciare la casa senza aver parlato con qualcuno. Rivolgiti subito a un servizio legale gratuito, a un sindacato degli inquilini o ai servizi sociali del Comune: in molti casi ci sono tempi e strumenti di tutela.

Hai bisogno di aiuto?

Scrivi a Humanita: info@humanitaitaly.it, oppure visita humanitaitaly.it. Ti aiutiamo a capire quali documenti servono e a chi rivolgerti.

Fonti consultate: legge 392/1978 (art. 11) e legge 431/1998 sulle locazioni, Agenzia delle Entrate, normativa regionale sull'edilizia residenziale pubblica.