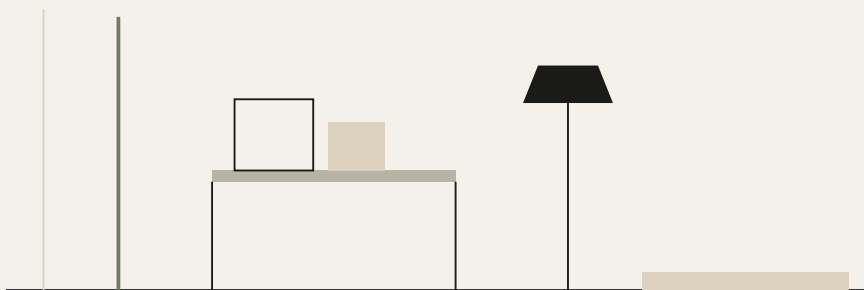


Guida 03

# Casa in affitto.

---

Tutto quello che puoi cambiare senza forare un muro — e senza perdere la caparra.



NIENTE FORI · NIENTE COLLA · NIENTE IMPIANTI

# La casa non è tua. La vita dentro sì.

---

Chi vive in affitto di solito non tocca niente. Un po' per le regole, un po' perché sembra denaro buttato: fra due anni si cambia casa e resta tutto lì.

È un peccato, perché la maggior parte delle cose che rendono una casa più bella non sono fisse. Luce, tessuti, colore, ordine, verde: si smontano, si portano via e in una casa presa in affitto valgono ancora di più, perché sono le uniche leve che hai.

Questa guida divide gli interventi in tre categorie: quelli che puoi fare oggi senza chiedere niente a nessuno, quelli da concordare per iscritto, e quelli da non fare proprio.

---

*In affitto non conviene comprare per la casa. Conviene comprare per te, e portartelo dietro.*

# Le tre regole dell'inquilino.

---

---

## REVERSIBILE

Si smonta in un pomeriggio e la parete torna com'era. Qui non serve chiedere niente.

---

## DA CONCORDARE

Lascia un segno che va ripristinato: tinteggiature, fori, sostituzioni di parti fisse. Si fa, ma con un'autorizzazione scritta.

---

## DA NON FARE

Impianti elettrici e idraulici, opere murarie, rimozione di elementi fissi. Non è una questione di caparra: è una questione di sicurezza e di responsabilità.

---

In generale, alla riconsegna l'immobile va restituito nello stato in cui l'hai ricevuto, salvo il normale deterioramento d'uso. Le aggiunte che riesci a rimuovere senza danneggiare nulla puoi portartele via; per tutto il resto conta quello che avete messo per iscritto.

Queste sono indicazioni pratiche, non consulenza legale. Il tuo contratto e il regolamento di condominio vengono prima di qualsiasi guida.

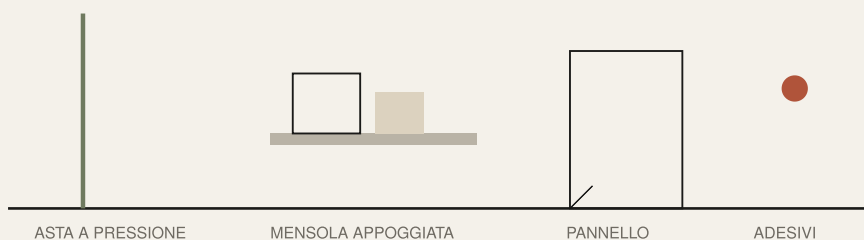
---

*Prima di iniziare, fotografa tutto. Il giorno dell'ingresso, con la luce del giorno, stanza per stanza.*

---

# Le pareti, senza forarle.

La superficie più grande della casa, e quasi sempre la più vuota: colpa del trapano che non si può usare.



|                                                                                                                                                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Strisce biadesive rimovibili</b><br>Fino a 2–3 kg per coppia. Si staccano tirando la linguetta verso il basso                                       | <b>LIBERO</b>       |
| <b>Quadri appoggiati su una mensola o a terra</b><br>Sovrapposti, si cambiano quando vuoi                                                              | <b>LIBERO</b>       |
| <b>Asta a pressione fra pavimento e soffitto</b><br>Regge tende, luci, verde. Zero fori                                                                | <b>LIBERO</b>       |
| <b>Chiodini da quadro a gambo sottile</b><br>Lasciano un buco da capocchia di spillo, si stucca in un minuto                                           | <b>LIBERO</b>       |
| <b>Ritinteggiare una parete</b><br>La leva più potente che hai. Si concorda e si ripristina                                                            | <b>PER ISCRITTO</b> |
| <b>Carta da parati, tasselli e staffe a muro</b><br>Mensole pesanti, TV, pensili. E la carta "removibile", che su intonaci vecchi porta via la pittura | <b>PER ISCRITTO</b> |

# La luce è la cosa che cambia di più.

In una casa in affitto tutto si vede peggio per lo stesso motivo: un'unica plafoniera al centro del soffitto con una luce bianca e fredda.



## 01 Cambia tutte le lampadine con luce calda.

2700 K. Costa pochi euro e ricalibra il colore di tutta la casa.

## 02 Aggiungi due punti luce bassi in ogni stanza.

Una piantana e una lampada da tavolo: la stanza smette di avere un solo centro.

## 03 Sostituisci il paralume della plafoniera, non l'impianto.

Molte sospensioni si appendono a un gancio e si collegano al portalampada esistente. Conserva l'originale in una scatola.

## 04 Usa strisce e faretto a batteria dove non arriva una presa.

Sopra un pensile, dentro una libreria, in un corridoio buio.

Toccare i cavi, spostare punti luce o aggiungere prese è lavoro da elettricista, e in una casa non tua non si fa. Tutto quello che si avvita o si appende, invece, è tuo diritto.

# Il pavimento che non ti piace.

---

Le piastrelle degli anni Ottanta sono il difetto più comune delle case in affitto. Non si cambiano: si coprono.

---

## Tappeto grande

**LIBERO**

Deve arrivare sotto i mobili principali, non galleggiare al centro

---

## Passatoia in ingresso o corridoio

**LIBERO**

Nasconde la fascia più consumata e assorbe il rumore

---

## Doghe o quadrotte a incastro, solo appoggiate

**LIBERO**

Si posano sopra il pavimento esistente e si smontano al trasloco

---

## Vinilico autoadesivo

**PER ISCRITTO**

Sotto sole e calore l'adesivo si trasferisce e resta attaccato al pavimento

---

## Colla, resine, rasature

**MAI**

Rimuoverle costa più della nuova pavimentazione

---

Prima di comprare un tappeto grande, misura la stanza e togli 30 cm per lato dai muri: quella è la dimensione che fa sembrare l'ambiente più largo, non più piccolo.

---

*Un tappeto troppo piccolo costa quanto uno giusto e fa sembrare la stanza più stretta.*

---

# La cucina ereditata.

---

Non è tua, non la puoi rifare, e probabilmente non la ameresti nemmeno da nuova. Ma tre dettagli la rendono un altro ambiente.

---

## 01 Cambia le maniglie.

Sono avvitate: si sostituiscono in venti minuti. Conserva le originali in una scatola con le viti, e rimettile prima di andartene.

---

## 02 Aggiungi luce sotto i pensili.

Una striscia a batteria o a spina. Il piano di lavoro smette di stare in ombra e la cucina sembra più nuova.

---

## 03 Metti tutto quello che puoi fuori dalla vista.

Barattoli uguali, un carrello, un vassoio per raccogliere gli oli. L'ordine, in cucina, vale una ristrutturazione.

---

## 04 Copri il piastrellato solo se sei sicuro.

Le pellicole adesive tengono bene sul liscio, ma sulle fughe vecchie lasciano residui. Prova prima su un quadrato nascosto.

---

---

*Maniglie, luce e ordine: la cucina più economica che tu possa rifare.*

# Il bagno in prestito.

---

---

Tenda della doccia in tessuto

**LIBERO**

Al posto di quella in plastica. Cambia la stanza più di quanto sembri

---

Specchio appoggiato a terra o su mensola

**LIBERO**

Se quello esistente è piccolo o storto

---

Mobile o mensola a pressione fra due pareti

**LIBERO**

In un bagno stretto è l'unico contenitore possibile

---

Ganci a ventosa o adesivi

**LIBERO**

Verifica che la parete sia liscia: sulle fughe non tengono

---

Soffione della doccia

**LIBERO**

Si svita a mano. Conserva l'originale

---

Sostituire rubinetti, sanitari, colonne

**PER ISCRITTO**

Sono parti fisse dell'immobile

---

Una lampada a batteria accanto allo specchio risolve il problema più comune dei bagni in affitto: l'unico punto luce a soffitto, che ti lascia il viso in ombra.

# Quello che non puoi togliere.

---

Un termosifone in mezzo alla parete, una porta scura, un condizionatore enorme. Non si eliminano: si smette di guardarli.

---

|                          |                                                                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TERMOSIFONE              | Una mensola appoggiata sopra, alla stessa larghezza, lo trasforma in un elemento voluto. Mai chiuderlo dentro un mobile: perde resa.      |
| PORTA SCURA              | Se non puoi verniciarla, sposta l'attenzione: una tenda di fianco, un tappeto davanti, un punto luce che porta lo sguardo altrove.        |
| SPLIT DEL CONDIZIONATORE | Non coprirlo. Rendilo meno visibile spegnendo il contrasto intorno: parete chiara, niente quadri su quella fascia.                        |
| MOBILI DEL PROPRIETARIO  | Se il contratto lo consente, chiedi di poterli spostare in cantina. Uno svuotato di ciò che non usi vale più di uno nuovo comprato da te. |

---

---

*Non sempre puoi togliere un difetto. Puoi quasi sempre togliergli il ruolo di protagonista.*

# Compra pensando alla prossima casa.

---

In affitto ogni acquisto ha una seconda vita da immaginare: quella nell'appartamento che non hai ancora visto.

---

**01** Preferisci pezzi liberi ai pezzi a muro.

Una libreria che sta in piedi da sola va ovunque. Una a parete vale solo lì.

---

**02** Scegli misure che entrano quasi ovunque.

Larghezze fino a 80 cm passano da qualsiasi porta e da qualsiasi ascensore.

---

**03** Punta sui sistemi modulari.

Nella prossima casa si ricompongono in un'altra forma invece di avanzare.

---

**04** Spendi sulle cose che ti porti dietro.

Lampade, tappeti, poltrona, tessuti, stoviglie: sono la tua casa, non quella del proprietario.

---

**05** Conserva scatole e istruzioni dei pezzi grandi.

Al trasloco fanno la differenza fra portarli via e regalarli.

---

---

*La domanda giusta non è «sta bene qui?». È «sta bene anche altrove?».*

---

## Il giorno che entri. Il giorno che esci.

---

### QUANDO ENTRI

---

- 01** Fotografa ogni stanza con la luce del giorno, prima di portare dentro qualsiasi cosa.
  - 02** Fotografa da vicino i difetti che trovi: crepe, aloni, ante scheggiate, silicone nero.
  - 03** Metti per iscritto, anche solo via mail, tutto ciò che avete concordato a voce.
  - 04** Misura le stanze e le porte prima di comprare qualsiasi mobile.
- 

### QUANDO ESCI

---

- 05** Rimonta le parti originali che avevi sostituito: maniglie, soffione, paralumi.
  - 06** Stucca i fori dei chiodini e ritocca con la pittura giusta, non con quella che avanza.
  - 07** Stacca gli adesivi a caldo e lentamente: il phon evita metà dei danni.
  - 08** Rifotografa tutto il giorno della riconsegna.
-

# Anche una casa di passaggio può essere casa.

---

Guida 03 della collana *Le guide del piccolo architetto*.

Le precedenti: *Il manuale del piccolo architetto a tempo libero e  
Misura prima di comprare*.

---

## ATL — Architetti a Tempo Libero

SPAZI DI VITA MIGLIORI · MILANO

Instagram [[@nomepagina](#)] · [[nome@dominio.it](#)]

Mandaci la foto della casa in cui stai per entrare: rispondiamo a tutti.

© 2026 Architetti a Tempo Libero · Tutti i diritti riservati