



GUIDA PRATICA

Preparare un immobile alla vendita o all'affitto: sgombero, pulizia e consegna delle chiavi

La sequenza che evita di fare due volte lo stesso lavoro, i documenti da avere pronti e le liste di controllo per arrivare alla consegna

Aggiornata al 2/10/2026 · www.consulentedellosgombero.it/guide/immobile-vendita-affitto-sgombero-consegna-chiavi/

In questa guida

1. Dall'obiettivo alla sequenza
2. Vuoto, semiarredato o arredato
3. I documenti da preparare prima dell'annuncio
4. Lo sgombero mirato
5. Piccoli ripristini dopo lo sgombero
6. La pulizia finale
7. Le fotografie: due serie con due scopi
8. Prima delle visite
9. Chiavi, utenze e verbale di consegna
10. Se gestisci tutto a distanza
11. Fonti

Dall'obiettivo alla sequenza

Chi prepara un immobile per la vendita o per l'affitto ha un traguardo preciso: una casa che chi la visita riesce a immaginare abitata da sé, e che si può consegnare senza discussioni. Per arrivarci servono decisioni prese nell'ordine giusto. Molti problemi che si incontrano alla consegna nascono da un passaggio fatto troppo presto o troppo tardi: la pulizia prima dei ripristini, le fotografie prima della pulizia, la cantina ricordata il giorno del rogito.

Vendita e affitto hanno esigenze in parte diverse. Nella vendita l'immobile passa a un nuovo proprietario e va consegnato come previsto dal preliminare e dall'atto, di solito libero da persone e cose. Nell'affitto l'immobile resta tuo e torna a te alla fine del contratto: lo stato in cui lo consegni, documentato bene, sarà il riferimento per la riconsegna. In entrambi i casi la sequenza di lavoro è la stessa.

La sequenza in sette passaggi

1. Decidere la configurazione: vuoto, semiarredato o arredato.
2. Raccogliere i documenti dell'immobile, in parallelo a tutto il resto.



3. Sgomberare, compresi cantina, box, soffitta e balconi.
4. Eseguire i piccoli ripristini lasciati scoperti dai mobili.
5. Fare la pulizia finale con l'immobile nella forma definitiva.
6. Scattare le fotografie per l'annuncio e quelle di documentazione.
7. Consegnare le chiavi con elenco, letture dei contatori e verbale.

Non tutto lo stesso giorno

Sgombero, ripristini e pulizia sono tre attività distinte che non stanno in una mattinata. Presentarsi alla consegna con l'immobile ancora ingombro, o pulito a metà, è la situazione peggiore. La data della consegna si fissa qualche giorno dopo la fine della pulizia, con un margine per gli imprevisti.

SCHEMA

Dal sopralluogo alla consegna delle chiavi

	Sopralluogo e configurazione	Giorno 0
	Si decide che cosa resta, stanza per stanza, e si fissa il piano	
	Raccolta dei documenti	1-2 settimane, in parallelo
	Attestato energetico, catasto, impianti, condominio	
	Sgombero	Da poche ore a 2 giornate
	Appartamento e spazi accessori, con foto dello stato iniziale	
	Piccoli ripristini	2-5 giorni
	Fori, tasselli, lampadine, silicone, eventuale tinteggiatura	
	Pulizia finale	1 giornata
	Con l'immobile nella configurazione definitiva	
	Fotografie	Mezza giornata
	Serie per l'annuncio e serie di documentazione	
	Consegna	Qualche giorno dopo la pulizia
	Giro dell'immobile, contatori, chiavi, verbale firmato	

Durate indicative per un appartamento di medie dimensioni; dipendono da volume, accessi e disponibilità degli artigiani.

Vuoto, semiarredato o arredato

La configurazione decide che cosa si conserva, e quindi che cosa si sgombera. Vuoto significa che restano solo gli elementi fissi, a volte la cucina. Semiarredato significa che restano cucina attrezzata, armadi a muro, elettrodomestici principali e, a volte, i letti. Arredato significa una casa utilizzabile da subito, in genere con stoviglie e biancheria. Per la vendita prevale il vuoto o il semiarredato; per l'affitto la scelta dipende da chi si



vuole ospitare.

Che cosa lasciare in quasi tutte le configurazioni

- La cucina componibile in condizioni dignitose: toglierla lascia attacchi a vista e un vuoto difficile da raccontare in un annuncio.
- Gli armadi a muro e su misura, che altrove non servono e qui sono un punto di forza.
- Le lampade e i punti luce: i fili che pendono dal soffitto rovinano ogni fotografia.
- Tende e sistemi oscuranti, se in buono stato.
- Gli elettrodomestici da incasso funzionanti, difficili da togliere senza danneggiare i mobili.

Che cosa esce sempre

- Tutto ciò che è personale: fotografie, documenti, corrispondenza, abiti, oggetti di ricordo.
- I materassi usati. Se l'immobile si affitta arredato, il materasso va messo nuovo.
- Imbottiti e tessuti macchiati o consumati.
- Ciò che è guasto: elettrodomestici che non funzionano, mobili rotti, lampade senza parti.
- I mobili troppo grandi per la stanza, che la fanno sembrare più piccola.
- Il contenuto di cantina, box, soffitta e balconi.

Quando resta il dubbio su un mobile, aiuta immaginare chi entrerà: lo userebbe davvero, o dovrebbe chiedere di toglierlo? Un mobile che il futuro occupante dovrebbe far portare via è un problema rimandato, non un servizio.

SCHEMA

Che cosa resta nelle tre configurazioni

	Vuoto	Semiarredato	Arredato
Cucina componibile	Resta, se in buono stato	Resta	Resta
Elettrodomestici da incasso	Restano, se funzionanti	Restano	Restano
Armadi a muro e su misura	Restano	Restano	Restano
Lampade e punti luce	Restano	Restano	Restano
Tende e oscuranti	Restano, se in buono stato	Restano, se in buono stato	Restano
Letti e reti	Escono	A volte restano	Restano
Materassi	Escono	Escono	Nuovi
Divani e poltrone	Escono	Escono	Restano, se in buono stato
Armadi, comò e mobili liberi	Escono	Escono	Restano quelli adatti alla stanza
Stoviglie e biancheria	Escono	Escono	Restano, puliti e completi
Oggetti personali	Escono	Escono	Escono
Contenuto di cantina e box	Esce	Esce	Esce



Indicazioni generali: la scelta finale dipende dallo stato degli arredi e dal tipo di acquirente o inquilino.

I documenti da preparare prima dell'annuncio

I documenti si raccolgono mentre si organizza lo sgombero, non dopo. Alcuni servono per pubblicare l'annuncio, altri per l'atto di vendita o per la registrazione del contratto di affitto. Ritrovarli in una casa piena è più facile prima che i mobili escano: spesso stanno in un cassetto dello studio o in una cartellina dimenticata in un armadio.

Art. 6, D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (Attestato di prestazione energetica)

Nei casi di vendita e di nuova locazione l'attestato di prestazione energetica deve essere reso disponibile a chi compra o prende in affitto fin dall'avvio delle trattative, e consegnato alla loro conclusione; negli annunci commerciali di vendita o locazione vanno riportati gli indicatori di prestazione energetica dell'immobile. L'attestato ha validità massima di dieci anni, subordinata al rispetto dei controlli sull'impianto termico.

Fonte: <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2005-08-19;192-art6>

Documenti utili per vendere o affittare

Documento	Vendita	Affitto	Dove si trova
Attestato di prestazione energetica	Obbligatorio	Obbligatorio	Lo redige un tecnico abilitato; in Piemonte è registrato nel sistema regionale
Visura e planimetria catastale	L'atto deve dichiararne la conformità allo stato di fatto	I dati catastali servono per la registrazione	Agenzia delle Entrate, servizi catastali
Atto di provenienza	Necessario al notaio	Utile	Fra le carte del proprietario o presso il notaio che lo ha redatto
Dichiarazioni di conformità degli impianti	Utili e spesso richieste	Utili	Rilasciate dall'installatore al termine dei lavori
Libretto dell'impianto termico e ultimi controlli	Utile	Utile	Accanto alla caldaia o presso il manutentore
Regolamento di condominio e ultimi verbali	Richiesti spesso dall'acquirente	Il regolamento si consegna all'inquilino	Amministratore di condominio
Inventario degli arredi	Se si vende arredato	Se si affitta arredato	Da redigere dopo lo sgombero

Per la vendita la legge chiede che l'atto riporti i dati catastali, il riferimento alle planimetrie e la dichiarazione che dati e planimetrie corrispondono allo stato di fatto (art. 29, comma 1-bis, legge 27 febbraio 1985, n. 52). Se dopo lo sgombero si scopre una parete spostata o un ripostiglio chiuso che la planimetria non riporta, è il momento di parlarne con un tecnico, prima di fissare il rogito.

Per l'affitto, il contratto di locazione va registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro trenta giorni dalla data della firma o dalla decorrenza, se anteriore. La registrazione si può fare online con il servizio dedicato dell'Agenzia, con un intermediario abilitato o in ufficio.



Lo sgombero mirato

Uno sgombero che prepara una vendita o un affitto non porta via tutto: porta l'immobile alla configurazione scelta. Per questo la prima cosa da fare è rendere riconoscibile ciò che resta, con un cartello sul mobile stesso e non solo su una piantina. Fra il sopralluogo e l'intervento passano giorni, e un'indicazione scritta vale più di qualunque raccomandazione a voce.

Prima del giorno dello sgombero

- ☐ Segnalare con un cartello ben visibile ogni mobile e oggetto che deve restare.
- ☐ Mettere al sicuro documenti, chiavi di altri immobili e piccoli oggetti di valore affettivo.
- ☐ Portare le chiavi di tutti gli spazi: cantina, box, soffitta, cancelli, cassetta della posta.
- ☐ Lasciare attiva la corrente: cantine e soffitte senza luce rallentano il lavoro e sono pericolose.
- ☐ Avvisare l'amministratore se l'intervento userà a lungo ascensore o cortile.
- ☐ Verificare dove potrà sostare il mezzo; a Torino, se serve occupare suolo pubblico, la domanda va presentata con anticipo.
- ☐ Fotografare lo stato iniziale degli ambienti, compresi gli spazi accessori.

Gli spazi accessori sono quelli che si dimenticano. Una cantina piena, un box usato come deposito, una soffitta con gli addobbi di trent'anni: se fanno parte dell'immobile venduto o affittato, vanno liberati come l'appartamento. Lo stesso vale per i balconi, con vasi, sottovasi e terra.

Se l'immobile era abitato da un inquilino

Se si prepara la casa dopo la fine di una locazione, rileggi il verbale di consegna iniziale: dice che cosa c'era all'inizio, quindi che cosa deve restare. Le opere fatte dall'inquilino, come climatizzatori, mensole o pareti, si rimuovono solo se è stato concordato: togliere senza accordo può lasciare più danni che lasciare.

Durante lo svuotamento possono emergere documenti, fotografie o piccoli oggetti dimenticati, anche di persone diverse dal proprietario, come un inquilino precedente. Vanno messi da parte e consegnati a chi ha affidato il lavoro, che decide come restituirli. Nulla di personale deve restare nell'immobile né finire fra i rifiuti: chi entra dopo non deve trovare tracce della vita di chi c'era prima.

I mobili in buono stato che non restano nella configurazione scelta possono trovare una nuova casa: associazioni, empori solidali, conoscenti. Vanno proposti quando sono ancora montati, con fotografie e misure, perché una pila di pannelli smontati in cortile non la vuole nessuno.

Piccoli ripristini dopo lo sgombero

Quando i mobili escono, l'immobile mostra tutto ciò che nascondevano: fori dei tasselli, aloni sulle pareti, battiscopa rovinati, prese che non funzionano. Sono interventi piccoli, che un artigiano risolve in pochi giorni, e che cambiano molto l'impressione di chi visita. Vanno fatti dopo lo sgombero e prima della pulizia.



Il giro dei ripristini, stanza per stanza

- ☐ Pareti: fori di tasselli e chiodi stuccati, aloni e segni ritoccati.
- ☐ Staffe di televisori, mensole e tende rimosse se non devono restare.
- ☐ Stipiti, porte e maniglie: viti strette, maniglie fissate, porte che chiudono.
- ☐ Punti luce: lampadine funzionanti in ogni stanza, nessun filo scoperto.
- ☐ Prese e interruttori con le placche al loro posto.
- ☐ Bagno e cucina: silicone nuovo dove è annerito, rubinetti che non gocciolano, scarichi liberi.
- ☐ Finestre e tapparelle: cinghie, maniglie e chiusure funzionanti.
- ☐ Battiscopa fissati e integri.
- ☐ Campanello e citofono funzionanti.

Se è prevista una tinteggiatura, va fatta in questa fase, a immobile vuoto. Tinteggiare con i mobili dentro significa spostarli due volte e rovinare il lavoro appena fatto quando escono.

La pulizia finale

La pulizia è l'ultimo lavoro sull'immobile e si fa quando tutto il resto è finito. A differenza di una pulizia di casa abitata, riguarda anche gli interni di armadi e pensili, i binari delle finestre, i termosifoni, gli spazi accessori: tutto ciò che chi visita apre e guarda.

Pulizia finale per ambiente

- ☐ Cucina: interno di pensili e cassetti, forno, piano cottura, filtri della cappa, piastrelle e fughe.
- ☐ Frigorifero che resta: pulito, asciutto e lasciato con la porta socchiusa se l'immobile resterà vuoto.
- ☐ Bagni: calcare su rubinetti e box doccia, sanitari, sifoni, specchi, piastrelle.
- ☐ Finestre: vetri su entrambi i lati, telai, binari, davanzali, tapparelle.
- ☐ Pavimenti e battiscopa in tutte le stanze, compresi gli angoli coperti dai mobili.
- ☐ Termosifoni, interruttori e placche.
- ☐ Armadi a muro: ripiani, cassetti e ante, all'interno e all'esterno.
- ☐ Balconi: pavimento, ringhiere, sottovasi svuotati.
- ☐ Cantina, box e soffitta: pavimento spazzato, ragnatele tolte, nessun residuo.

L'aria e la luce

Una casa chiusa da tempo ha un odore che si nota appena si apre la porta. Arieggiare per qualche giorno prima delle visite e delle fotografie aiuta più di qualsiasi prodotto. Il giorno delle visite, tapparelle alzate e luci accese in ogni stanza.



Le fotografie: due serie con due scopi

Le fotografie dell'annuncio e quelle della consegna non sono le stesse. Le prime devono far capire gli spazi e invogliare alla visita. Le seconde devono fissare lo stato dell'immobile in modo che, mesi dopo, nessuno possa averne una versione diversa. Si fanno entrambe dopo la pulizia, se possibile nello stesso giorno.

Fotografie per l'annuncio e per la consegna

	Per l'annuncio	Per la consegna
Scopo	Mostrare spazi e luce	Documentare lo stato
Quando	Dopo la pulizia, con luce naturale	Il giorno della consegna o subito prima
Inquadrature	Dagli angoli della stanza, all'altezza del petto	Sempre dagli stessi punti, più i dettagli critici
Cosa includere	Ambienti, vista dalle finestre, spazi accessori	Pareti, pavimenti, sanitari, eventuali difetti, contatori
Cosa evitare	Oggetti personali, luci spente, riflessi	Primi piani su documenti o dati di persone

Le fotografie della consegna si allegano al verbale o si condividono con chi riceve le chiavi, con la data. Se l'immobile è affittato, saranno il riferimento alla riconsegna: alla fine del contratto si confronteranno con quelle scattate dagli stessi punti.

Prima delle visite

Fra la consegna dell'immobile all'agenzia, o la pubblicazione dell'annuncio, e la firma possono passare settimane di visite. Una casa vuota si rovina poco ma si sporca comunque: polvere, insetti sui davanzali, posta che si accumula. Qualche passaggio regolare la mantiene come nelle fotografie.

Da controllare prima di ogni visita, o almeno ogni due settimane

- ☐ Aria: finestre aperte per qualche minuto, nessun odore di chiuso.
- ☐ Luce: tapparelle alzate e lampadine accese in ogni stanza, anche di giorno.
- ☐ Temperatura: in inverno l'impianto al minimo indispensabile per evitare condensa e muffa.
- ☐ Cassetta della posta svuotata e nome sul citofono e sulla cassetta, se il proprietario lo preferisce, rimosso.
- ☐ Davanzali e pavimenti spolverati, insetti e ragnatele tolti.
- ☐ Sottovasi e scarichi controllati, niente acqua stagnante.
- ☐ Una cartellina in casa con planimetria, attestato energetico e regolamento di condominio, per chi visita.

Se l'immobile resterà vuoto a lungo, verifica con l'assicurazione della casa che cosa prevede la polizza per un'abitazione disabitata, e chiedi a un vicino di fiducia di segnalare qualunque cosa noti.



Chiavi, utenze e verbale di consegna

Il momento della consegna si prepara come un piccolo inventario. Le chiavi si contano, le letture dei contatori si fotografano, lo stato dell'immobile si scrive. Bastano mezz'ora e un foglio firmato per evitare quasi tutte le discussioni che nascono dopo.

Modello di elenco delle chiavi

Chiave	Che cosa apre	Numero di copie	Consegnata a
Portone del palazzo	Ingresso principale		
Appartamento	Porta d'ingresso		
Cantina	Porta della cantina e corridoio comune		
Box	Basculante o cancello del garage		
Cassetta della posta	Cassetta nell'androne		
Telecomandi	Cancello carraio		

Nei palazzi torinesi le chiavi delle parti comuni sono spesso diverse da quelle di casa: portone, cancello pedonale, porta del cortile, accesso al corridoio delle cantine. Verifica che il mazzo consegnato apra davvero tutto il percorso. Se negli anni le chiavi sono passate per molte mani, fra inquilini, imprese e tecnici, la sostituzione del cilindro prima della consegna mette al sicuro sia te sia chi entra.

Le utenze non vanno chiuse prima della fine dei lavori: servono la luce per lo sgombero e per le fotografie, l'acqua per la pulizia. Nella vendita, di norma, l'acquirente chiede la voltura o il subentro; nell'affitto lo fa l'inquilino. In entrambi i casi le letture dei contatori fotografate alla consegna, con la data, permettono a ciascuno di chiudere i propri rapporti senza discussioni.

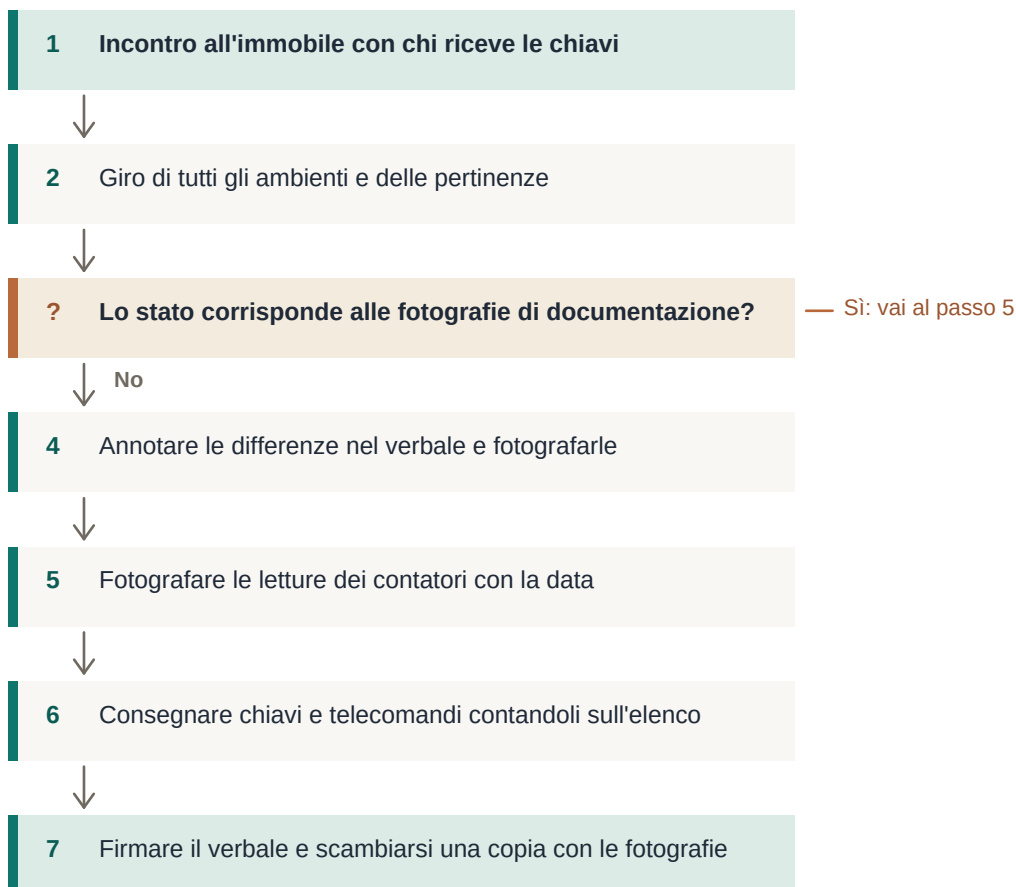
Che cosa scrivere nel verbale di consegna

- ☐ Data, ora e luogo della consegna.
- ☐ Nomi di chi consegna e di chi riceve.
- ☐ Indirizzo dell'immobile e pertinenze consegnate: cantina, box, soffitta.
- ☐ Stato generale degli ambienti ed eventuali difetti visibili.
- ☐ Arredi ed elettrodomestici presenti, con riferimento all'inventario se esiste.
- ☐ Elenco delle chiavi e dei telecomandi consegnati.
- ☐ Letture dei contatori di luce, gas e acqua.
- ☐ Riferimento alle fotografie allegate.
- ☐ Firme di entrambe le parti.



SCHEMA

Il giorno della consegna



Se gestisci tutto a distanza

Molti proprietari preparano un immobile a Torino vivendo altrove. Si può fare, a patto di avere sul posto una persona di riferimento e di mettere per iscritto le decisioni. Il sopralluogo si può svolgere in videochiamata, con qualcuno che cammina per la casa e mostra armadi, cantina e accessi. Le chiavi si consegnano tramite un parente, un vicino di fiducia, l'agenzia o il professionista che segue la pratica, con un elenco firmato.

Per seguire il lavoro da lontano

- ☐ Un referente sul posto con un recapito sempre attivo.
- ☐ Un piano scritto di che cosa resta, stanza per stanza.
- ☐ Le chiavi consegnate con un elenco, mai lasciate in un nascondiglio concordato.
- ☐ Fotografie prima e dopo ogni fase: sgombero, ripristini, pulizia.
- ☐ Un canale per le decisioni impreviste, come un oggetto ritrovato o un mobile che non passa dalla porta.
- ☐ La data di consegna fissata solo dopo aver visto le fotografie finali.

Il Consulente dello Sgombero, Alessandro Isola. Torino e Città Metropolitana. Sopralluogo in presenza o in videochiamata. Telefono e WhatsApp +39 327 174 8043, email info@consulentedellosgombero.it, sito



www.consulentedellosgombero.it.

Fonti

D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, art. 6 (attestato di prestazione energetica) - Normativa

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2005-08-19;192~art6> (consultato il 2026-10-02)

Legge 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, comma 1-bis (conformità catastale negli atti) - Normativa

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1985-02-27;52~art29> (consultato il 2026-10-02)

Agenzia delle Entrate, Contratto di locazione o affitto di beni immobili: registrazione

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/registrazione-di-un-nuovo-contratto/schedainfo-regime-ordinario> (consultato il 2026-10-02)

Città di Torino, Richiedere l'occupazione di suolo pubblico per traslochi e lavori urgenti

<https://www.comune.torino.it/servizi/richiedere-loccupazione-suolo-pubblico-per-traslochi-lavori-urgenti> (consultato il 2026-10-02)

Il Consulente dello Sgombero

Per un sopralluogo, una domanda sul tuo caso o un consiglio su come cominciare: +39 327 174 8043 (anche WhatsApp), info@consulentedellosgombero.it, www.consulentedellosgombero.it.

Questa guida ha valore informativo: descrive regole e buone pratiche aggiornate alla data indicata in copertina, e non sostituisce il parere di un notaio, di un avvocato o di un commercialista sulla tua situazione.