

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE OTTOBRE 2026

Cambiare casa: le cose da fare prima e dopo il trasloco

Per cambiare casa bisogna decidere se vendere prima o comprare prima, chiudere o volturare luce, gas e acqua, spostare la linea internet, dichiarare la nuova residenza al Comune entro 20 giorni e aggiornare TARI, medico di base e recapiti.

IN BREVE

> Per cambiare casa bisogna decidere se vendere prima o comprare prima, chiudere o volturare luce, gas e acqua, spostare la linea internet, dichiarare la nuova residenza al Comune entro 20 giorni e aggiornare TARI, medico di base e recapiti. Chi è in affitto deve dare la disdetta, di solito con sei mesi di preavviso.

20 giorni
per dichiarare la nuova residenza

2 anni
per vendere la vecchia prima casa

6 mesi
di preavviso tipico per lasciare un affitto

IN QUESTA GUIDA

01 Vendere prima o comprare prima
02 Agevolazioni prima casa quando cambi casa
03 Se lasci una casa in affitto
04 Luce e gas: voltura, subentro o allacciamento
05 Acqua, internet e telefono
06 Residenza e Comune
07 Medico, posta, banca e animali
08 Trasloco e sicurezza
09 La checklist, settimana per settimana
10 Esempio di calcolo
11 Domande frequenti

INFOGRAFICA

Cambiare casa in cinque passi



01 — Valuta
Quanto vale la casa che lasci

02 — Decidi
Vendere prima, comprare prima o insieme

03 — Contratti
Disdetta, utenze e linea internet

04 — Trasloco
Letture dei contatori e nuova serratura

05 — Comune
Residenza entro 20 giorni, TARI e medico

01 Vendere prima o comprare prima

È la prima decisione, e cambia tutto il resto: tempi, mutuo e tasse.

SCELTA	VANTAGGI	RISCHI
Vendere prima	Sai quanto incassi e quanto puoi spendere; non paghi due case	Se non trovi subito la nuova casa ti serve una sistemazione temporanea
Comprare prima	Ti trasferisci con calma, senza traslochi doppi	Per un periodo paghi due case, e forse due mutui; se la vendita tarda, la pressione sul prezzo cresce
In contemporanea	Un solo trasloco, nessun periodo scoperto	Serve coordinare i due rogiti: proposta e compromesso vanno scritti con date compatibili

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Prima di cercare la nuova casa, fatti valutare quella attuale: sapere quanto vale ti dice qual è il tuo budget reale. Parti da una valutazione gratuita.

INFOGRAFICA

Vendere prima o comprare prima?

Vendere prima

- Budget certo per la nuova casa
- Nessuna doppia rata
- Può servire una casa ponte

Comprare prima

- Trasloco senza fretta
- Due case da pagare per un periodo
- Più pressione sul prezzo di vendita

02 Agevolazioni prima casa quando cambi casa

Se la casa che lasci è stata comprata con le agevolazioni prima casa, ci sono due regole da conoscere.

Comprare la nuova casa prima di vendere

Puoi avere di nuovo le agevolazioni sulla nuova casa anche se possiedi ancora la vecchia, a patto di venderla entro due anni dal nuovo acquisto. Se non la vendi in tempo, perdi le agevolazioni sulla nuova casa e paghi la differenza di imposta con sanzioni e interessi.

Vendere entro cinque anni dall'acquisto

Se vendi la casa comprata con le agevolazioni prima che siano passati cinque anni, devi comprarne un'altra da adibire ad abitazione principale entro un anno, altrimenti perdi le agevolazioni.

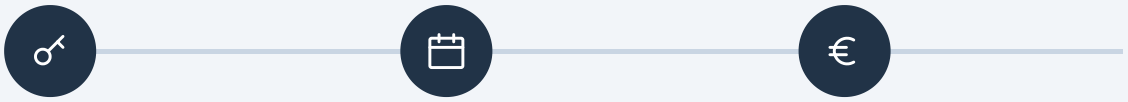
Il credito d'imposta

Se ricompri entro un anno dalla vendita di una casa comprata con le agevolazioni, hai un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'IVA pagata sul primo acquisto, fino all'importo dovuto sul nuovo. Va richiesto nell'atto di acquisto.

Calcola le imposte sulla nuova casa con il calcolatore delle imposte sull'acquisto.

INFOGRAFICA

Le scadenze delle agevolazioni prima casa



01

Compri la nuova

Con le agevolazioni, anche se hai ancora la vecchia

02

Entro 2 anni

Vendi la vecchia casa

03

Credito d'imposta

Se ricompri entro un anno dalla vendita

03 Se lasci una casa in affitto

Chi è in affitto deve comunicare la disdetta al proprietario per iscritto, con raccomandata o PEC, rispettando il preavviso previsto dal contratto.

- **Preavviso:** di solito sei mesi. Molti contratti permettono di recedere in qualsiasi momento con questo preavviso; altrimenti si può recedere per gravi motivi, come un trasferimento di lavoro.
- **Agenzia delle Entrate:** la chiusura anticipata del contratto va comunicata entro 30 giorni. Di solito lo fa il proprietario; se il contratto non è in cedolare secca si paga l'imposta di registro di 67 €.
- **Riconsegna:** fate insieme un verbale di riconsegna con le letture dei contatori e lo stato della casa, con foto.
- **Deposito cauzionale:** va restituito alla riconsegna, con gli interessi, salvo danni documentati.

Se il proprietario è d'accordo, puoi anche lasciare prima del preavviso: mettilo per iscritto.

INFOGRAFICA

Lasciare una casa in affitto



01

Disdetta

Raccomandata o PEC, di solito 6 mesi prima

02

Agenzia delle Entrate

Chiusura del contratto entro 30 giorni

03

Riconsegna

Verbale, letture dei contatori e foto

04

Deposito

Restituito con gli interessi



Alla riconsegna, un verbale con foto evita discussioni sul deposito.

04 Luce e gas: voltura, subentro o allacciamento

Per la vecchia casa decidi se chiudere le forniture o passarle a chi entra. Per la nuova casa, l'operazione dipende dallo stato dei contatori:

SITUAZIONE	OPERAZIONE	COSA SERVE
Contatori attivi, intestati a un altro	Voltura	Codice POD o PDR, lettura del contatore, dati del vecchio intestatario
Contatori presenti ma chiusi	Subentro	Codice POD o PDR e titolo per abitare la casa
Contatori assenti o mai collegati	Nuovo allacciamento	Richiesta al distributore locale; i tempi possono essere lunghi

Il codice POD identifica il contatore della luce, il PDR quello del gas: sono stampati sulle bollette e sul contatore.

ERRORE DA EVITARE

Lasciare le utenze intestate a te nella casa che lasci. Se chi entra non paga, il fornitore si rivolge all'intestatario. Al rogito o alla riconsegna fotografate le letture dei contatori e firmate un verbale.

INFOGRAFICA

Voltura, subentro o allacciamento?

I contatori sono attivi? — SÌ → ✓ Voltura

NO ↓

I contatori ci sono ma sono chiusi? — SÌ → ✓ Subentro

NO ↓

Nuovo allacciamento dal distributore

INFOGRAFICA

Prima e dopo il trasloco

Nella casa che lasci

- Chiusura o voltura delle utenze
- Letture dei contatori con foto
- Cessazione della TARI

Nella casa nuova

- Voltura o subentro
- Codici POD e PDR dalle bollette
- Iscrizione alla TARI

05 Acqua, internet e telefono

Acqua

Il servizio idrico è gestito da un operatore locale: per la casa che lasci chiedi la cessazione o la voltura, per la nuova la voltura o il subentro. Alcuni gestori mandano un tecnico per sigillare o riaprire il contatore: chiedi i tempi.

Internet e telefono

Chiedi al tuo operatore il trasloco della linea con qualche settimana di anticipo e verifica prima che la nuova casa sia coperta dalla stessa tecnologia, fibra o FWA. Se non lo è, puoi recedere dal contratto e cambiare operatore. In alcuni edifici serve un permesso del condominio per portare la fibra in casa.

INFOGRAFICA

Acqua e internet

Acqua

- Gestore locale del servizio idrico
- Voltura, subentro o cessazione
- A volte serve un tecnico per i sigilli

Internet e telefono

- Trasloco della linea con anticipo
- Verifica della copertura
- Recesso se la nuova casa non è coperta

06 Residenza e Comune

La nuova residenza va dichiarata al Comune entro 20 giorni dal trasferimento, allo sportello o online tramite l'Anagrafe nazionale (ANPR). Basta la dichiarazione di un componente della famiglia, che vale per tutti quelli che si trasferiscono con lui.

- Il Comune registra la residenza entro due giorni lavorativi e poi verifica, di solito con un controllo della polizia locale, che tu abiti davvero lì.
- Serve un titolo per abitare la casa: atto di acquisto, contratto di affitto registrato o comodato.
- Con la residenza si aggiornano carta d'identità e tessera sanitaria; il cambio di indirizzo sulla patente e sul libretto dell'auto viene comunicato dal Comune alla Motorizzazione.

TARI

La tassa sui rifiuti non si sposta da sola: comunica la cessazione al Comune che lasci e l'iscrizione al nuovo, entro i termini del regolamento comunale. Senza la cessazione continuano ad arrivarti gli avvisi per la vecchia casa.

INFOGRAFICA

Una dichiarazione, molti aggiornamenti



La TARI invece va comunicata a parte, al vecchio e al nuovo Comune.

07 Medico, posta, banca e animali

- **Medico di base:** con la nuova residenza scegli un medico nella nuova ASL, online o allo sportello. Se non cambi residenza puoi chiedere un medico come domiciliato.
- **Posta:** il servizio di inoltro di Poste Italiane manda la corrispondenza al nuovo indirizzo per qualche mese.
- **Recapiti:** aggiorna l'indirizzo con banca, assicurazioni, datore di lavoro, scuole, abbonamenti e nelle aree riservate di INPS e Agenzia delle Entrate.
- **Animali:** aggiorna l'indirizzo all'anagrafe degli animali d'affezione, tramite il veterinario o l'ASL, e sulla medaglietta se riporta un recapito.

INFOGRAFICA

Chi avvisare del nuovo indirizzo

ASL
- Scelta del medico di base

Poste
- Inoltro della corrispondenza

Banca e assicurazioni
- Indirizzo e recapiti

INPS e Agenzia delle Entrate
- Area riservata

Veterinario o ASL
- Anagrafe degli animali

Abbonamenti e scuole
- Riviste, servizi, iscrizioni

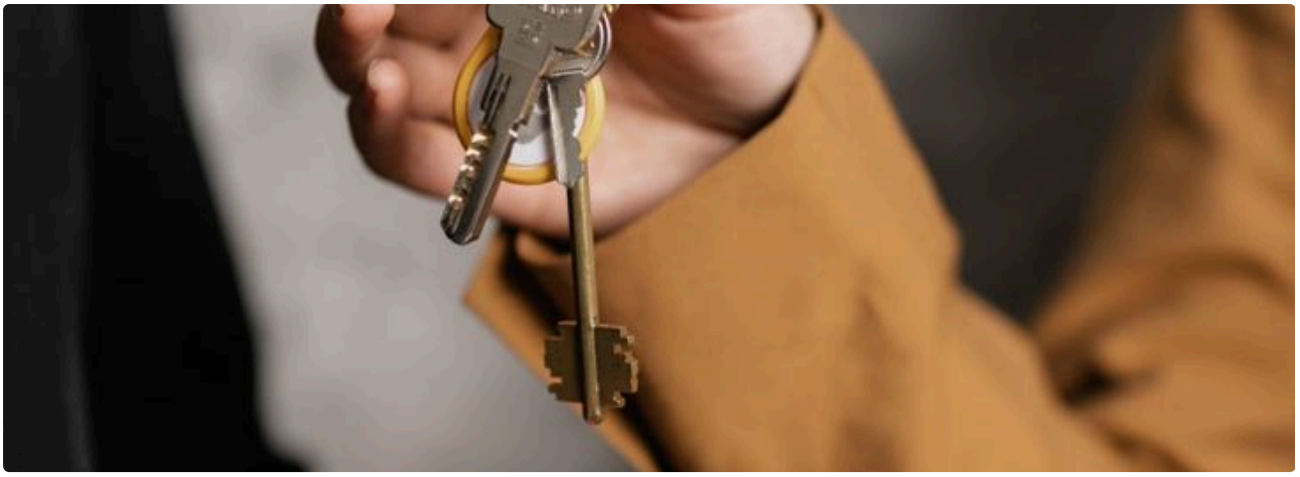
08 Trasloco e sicurezza

Il trasloco

- Chiedi almeno tre preventivi con sopralluogo e verifica cosa comprendono: imballaggio, smontaggio, assicurazione sui beni.
- Se il camion o la scala esterna occupano la strada, serve un permesso di occupazione del suolo pubblico dal Comune: chiedilo con anticipo.
- Avvisa gli amministratori di condominio, della vecchia e della nuova casa, per orari e ascensore.

La sicurezza nella nuova casa

- Cambia la serratura della porta d'ingresso, o almeno il cilindro: non sai quante copie delle chiavi esistono.
- Fai riprogrammare l'antifurto con nuovi codici.
- Attiva un'assicurazione sulla casa dal giorno della consegna delle chiavi.



Il giorno delle chiavi è anche il giorno delle letture dei contatori.

INFOGRAFICA

Il giorno della consegna delle chiavi

01
Letture
Foto dei contatori con data

02
Verbale
Firmato da chi consegna e chi riceve

03
Serratura
Cambio del cilindro

04
Assicurazione
Attiva dal primo giorno

09 La checklist, settimana per settimana

QUANDO	COSA FARE
Due o tre mesi prima	Valutazione della casa attuale, scelta tra vendere prima o comprare prima, disdetta dell'affitto
Un mese prima	Preventivi del trasloco, permesso per il suolo pubblico, trasloco della linea internet
Due settimane prima	Richieste di voltura o subentro di luce, gas e acqua per la nuova casa
Il giorno della consegna	Letture dei contatori con foto, verbale di consegna, cambio della serratura
Entro 20 giorni	Dichiarazione di residenza al Comune
Dopo il trasloco	TARI, medico di base, inoltro della posta, aggiornamento dei recapiti

10 Esempio di calcolo

Imposte sull'acquisto: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Chi vende	**Un privato**
Hai i requisiti prima casa?	**Sì**
Prezzo di acquisto	**€ 250.000**
Rendita catastale	

IMPOSTE DA PAGARE AL ROGITO

€ 5.100

Base: prezzo	**€ 250.000**
Imposta di registro 2%	**€ 5.000**
Imposta ipotecaria	**€ 50**
Imposta catastale	**€ 50**

Inserisci la rendita catastale: se compri come persona fisica, le imposte si calcolano sul valore catastale, di solito più basso del prezzo.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/imposte-acquisto-casa

11 Domande frequenti

Quanto tempo ho per cambiare la residenza?

La dichiarazione va fatta entro 20 giorni dal trasferimento, al Comune o online tramite ANPR.

Meglio la voltura o una nuova attivazione?

Se i contatori sono attivi conviene la voltura: la fornitura non si interrompe. Il subentro serve quando i contatori sono chiusi.

Posso comprare una nuova prima casa prima di vendere la vecchia?

Sì, con le agevolazioni prima casa, se vendi la vecchia entro due anni dal nuovo acquisto.

Quanto preavviso devo dare per lasciare una casa in affitto?

Di solito sei mesi, secondo quanto previsto dal contratto. Con il proprietario si può concordare per iscritto un preavviso più breve.

Chi paga le bollette nel periodo del passaggio?

Chi è intestatario del contratto fino alla voltura o alla cessazione. Per questo conviene fotografare le letture il giorno della consegna delle chiavi.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a ottobre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.