



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Affittare un appartamento senza avere un lavoro: è possibile?

Autore: Chiara Samperisi | 20/07/2017



Ecco come riuscire ad affittare una casa anche se disoccupati o senza contratto di lavoro

Capita spesso a chi intende affittare una casa che il proprietario dell'appartamento o l'agenzia immobiliare gli chieda l'esibizione di una busta paga come garanzia di pagamento. È legittimo questo comportamento? **È possibile affittare un appartamento senza avere un lavoro?** Cercheremo di rispondere in questo articolo.

Come fare nel caso in cui si è senza lavoro?

In materia di locazione di immobili, la legge non obbliga né a richiedere né a esibire la **busta paga** prima di stipulare il contratto. Non vi è, dunque, alcun obbligo legale di fornire al **proprietario** la propria busta paga al fine di **locare un immobile**.

A che serve mostrare la busta paga dunque?

Attraverso l'esibizione della busta paga l'aspirante affittuario mostra al locatore la propria **capacità reddituale** e, dunque, consente al locatore di confidare nella sua solvibilità.

La busta paga rappresenta, quindi, una **garanzia**.

La questione, tuttavia, non è di poco conto se si considera che oltre alle persone che un contratto di lavoro non ce l'hanno perché di fatto disoccupate, vi sono anche quelle che lavorano **al nero** e che, pertanto, pur avendo una **capacità reddituale** non possono darne evidenza attraverso la busta paga.

Esistono, però, molti modi di dimostrare la propria capacità economica senza necessariamente dover fornire la prova di avere un contratto di lavoro.

È possibile ad esempio fornire **garanzie alternative**:

- esibendo un documento ufficiale della **banca** che attesti la disponibilità economica dell'aspirante affittuario;
- mostrando copia della **dichiarazione dei redditi**;
- costituendo un **fideiussore** a garanzia del pagamento del canone pattuito.

Accanto a tali **sistemi tradizionali** di garanzia, sono stati elaborati ulteriori strumenti per evitare l'arresto dei traffici commerciali e garantire il **diritto di credito** del proprietario locatore.

Negli ultimi tempi, infatti, si è diffusa la prassi di incamerare una somma a titolo di **pegno** come garanzia reale dell'adempimento.

Il proprietario, in sostanza, può ricevere una somma a titolo di pegno che potrà trattenere in caso di **inadempimento**.

In questo modo il proprietario, in maniera del tutto legittima, supera il divieto di chiedere per legge più di tre mensilità a titolo di **cauzione [1]** e l'inquilino, nel caso non disponga della somma, può chiedere un **finanziamento** dalla banca per ottenerla.

Altro strumento di garanzia, meno utilizzato perché poco conosciuto, ma estremamente utile ed efficace è la **caparra confirmatoria**. Questa, molto utilizzata nei contratti di **compravendita immobiliare**, lo è poco o nulla nelle locazioni.

Essa consiste in una somma di denaro che al momento della stipula una parte consegna all'altra, a testimonianza della serietà dell'accordo e che va restituita alla parte che l'aveva prestata se il contratto è stato correttamente adempiuto. In caso di inadempimento, invece, alla parte adempiente è riconosciuta la facoltà di **recedere dal contratto** e trattenere la caparra **[2]**.

Tale metodo è molto efficace, in quanto l'aver consegnato al proprietario di casa una cospicua caparra (6, 9 o 12 mesi) rappresenta sicuramente un valido disincentivo per chi, trovandosi "in affitto" voglia divenire **moroso** o ritardare il **pagamento dei canoni di locazione**.

Note

[1] il divieto è posto dall'art. 11 della Legge n. 392/78. **[2]** Art. 1385 del cod. civ.