



Affitto solo referenziati: che significa?

Autore : Redazione

Data: 28/07/2019

Contratto di locazione: quali sono le garanzie e le referenze da dare al locatore per concludere l'affare. Come tutelare la privacy.

Daresti mai, in affitto, la tua casa a una persona che non ha un lavoro? O a un anziano con una pensione appena sufficiente a pagare il canone di locazione? Probabilmente risponderai di no. Se così è, perché mai dovrebbero farlo gli altri? Ecco, se ti è capitato di leggere un cartello con scritto **Affitto solo referenziati** e di chiederti **che significa**, ti sei già dato da solo la risposta.

Nella lingua italiana, il “**referenziato**” è colui che ha una “referenza” ossia è in grado di dare garanzie circa le proprie capacità professionali, le qualità morali, la correttezza



nei rapporti con gli altri, la solvibilità patrimoniale. Nell'ambito di un contratto di affitto la referenza serve a una sola cosa: assicurare il proprietario dell'appartamento che potrai pagarlo con regolarità e puntualità, che tratterai l'appartamento come se fosse il tuo, che non creerai problemi in condominio. Chiaramente non si tratta di dare la tua parola o di giurare sulla bibbia che sei in grado di sostenere il canone: è necessario che lo dimostri. Ma come? Con quali documenti? È possibile che ti venga chiesta la dichiarazione dei redditi o ciò costituirebbe una violazione della privacy? Cosa rischieresti se mentissi dicendo che hai un posto fisso e invece lavori in nero? Qualora a farti queste domande dovesse essere un'agenzia immobiliare, chi ti garantisce che i tuoi dati saranno cancellati dai database non appena non ce ne sarà più bisogno?

Insomma, chiedersi **che significa affitto solo referenziati** implica risolvere anche una serie di problemi di carattere legali. Scopo di questo articolo è affrontarli singolarmente, fornendo una risposta pratica a tutte le domande che potresti porti a riguardo.

Che significa affitto solo referenziati?

Iniziamo dalla parte più semplice. Quando, su un cartello "**affittasi**", leggi anche la dicitura «**affitto solo referenziati**» significa che il padrone di casa vuol da te qualche garanzia in merito alla tua correttezza e alla capacità di poter pagare il canone. Insomma, vuol sapere che tipo di persona sei, quanto guadagni, se hai mai avuto problemi con la giustizia, con i condomini o con altri padroni di casa.

La referenza non è quindi una garanzia patrimoniale, come potrebbe essere una **fideiussione** o un'**assicurazione**. Si tratta, molto più semplicemente, di una richiesta di documenti che possano attestare le tue qualità personali ed economiche, che sei una persona rispettosa degli impegni e che il tuo reddito ti consente di far fronte, con largo margine, agli impegni presi (ossia pagare il canone e il condominio).

Diverso sarebbe se ti venisse chiesto, ad esempio, una "garanzia personale". In tal caso dovresti trovare una persona che ti faccia da **garante** (fideiussore), ossia che firmi insieme a te il contratto di locazione, obbligandosi al pagamento dei canoni. Il padrone di casa, allora, potrebbe rivalersi anche contro quest'ultimo qualora tu non dovessi adempiere. Tu e il garante sareste cioè **obbligati in solito** al medesimo debito e ad entrambi potrebbe essere richiesto l'integrale pagamento.

La differenza, quindi, tra dare un appartamento in affitto a una persona referenziata e richiedere invece un fideiussore è che, nel primo caso, l'obbligato resta solo il conduttore mentre nel secondo, accanto a questi, si aggiunge un altro soggetto (il



padre, il coniuge, ecc.).

In alcuni casi, la specifica “affitto solo referenziati” viene apposta a margine degli affitti di vendita più come prassi e clausola di stile, per dare più tono all’appartamento o per **rassicurare il resto del condominio**, sottolineando che non si è disposti a concludere l’affare con tutti, ma soltanto con persone “per bene”. Un po’ come dire ai vicini di casa: «Faccio di tutto per non mettervi accanto persone maleducate». Questo significa che, all’atto pratico, potrebbero non esserti richieste garanzie scritte.

La referenza è obbligatoria per legge?

La legge non impone di fornire garanzie all’atto della **stipula del contratto di affitto**. La richiesta di referenze è solo una garanzia formulata in fase di trattative. Del resto, il locatore è libero di dare la propria casa in affitto a chi vuole e, in questo, può preferire determinate categorie di soggetti ad altre (ad esempio lavoratori dipendenti) ad altri (pensionati, disoccupati, stranieri, ecc.).

Non essendovi alcuna norma che disciplini la richiesta di referenze, tutto viene regolato dalle parti, prima della **conclusione del contratto**. Chiaramente, in questo la parte “debole” è il conduttore che, se vorrà ottenere il sì all’affitto, dovrà esibire ciò che gli viene chiesto. In un momento però in cui il mercato immobiliare è fermo, come quello attuale, di solito non vengono chieste garanzie particolarmente rigide.

Quali sono le referenze?

Nei rapporti di lavoro la **lettera di referenze** è quella che viene rilasciata dal precedente datore con cui vengono attestate le qualità del dipendente e la sua capacità a svolgere determinate mansioni. Nei rapporti di locazione è più improbabile che la lettera di referenze sia quella rilasciata da un precedente locatore. Se anche è vero che, grazie alla registrazione dei contratti di affitto, è difficile bluffare, ciò che più interessa al padrone di casa che cerca un inquilino è che questi, nel momento in cui firma il contratto, possa pagare i canoni.

Fermo restando che, per sapere quale tipo di referenza viene richiesta sarà bene parlare direttamente con il locatore per comprendere cosa questi vuole, di solito la referenza principale in un affitto è la **busta paga**, la **Certificazione Unica** o il **contratto di lavoro** da cui si possa desumersi l’esistenza di uno stipendio fisso. Se si vuole mantenere il riserbo sui propri redditi ci si può far rilasciare un’attestazione, da parte dell’ufficio personale, con l’attestazione di un contratto di lavoro in essere, con l’indicazione della qualifica professionale e il ruolo ricoperto.



Un altro tipo di referenza può essere una dichiarazione rilasciata dal padrone di una casa precedentemente avuta in affitto con cui attesta la correttezza del conduttore. Sarà bene che indichi gli estremi dell'immobile e della registrazione del contratto di affitto (in modo che non appaia una dichiarazione strumentale o falsa).

Nel caso del **professionista**, del **lavoratore autonomo** o dell'imprenditore può valere la **dichiarazione dei redditi**.

Insomma, anche se in un contratto di affitto non conta solo la puntualità nei pagamenti, ma una serie di altre obbligazioni (ad esempio la conservazione dell'immobile in buono stato, il rispetto del regolamento di condominio, ecc.), non c'è dubbio che l'aspetto patrimoniale giochi un ruolo essenziale e chi riesce a dare garanzie su questo punto può contare sulla conclusione dell'affare.

Ricapitolando, le referenze possono essere:

- le **ultime buste paga**;
- la **certificazione unica**;
- la **dichiarazione del datore di lavoro** che attesta l'esistenza di un contratto di lavoro dipendente, la durata dello stesso, le mansioni e la qualifica ricoperta;
- la **dichiarazione di un precedente locatore** che attesta la correttezza del comportamento del conduttore;
- la **dichiarazione dei redditi**;
- l'attestazione di una **pubblica amministrazione** circa l'esistenza di un rapporto di lavoro in essere con l'ente;
- l'attestazione del **titolare di uno studio professionale** in cui certifica che un determinato professionista ha un ruolo fisso all'interno dello studio medesimo.

Per avere un **modello di lettera di referenza** leggi il box con la formula qui sotto.

Che succede se mento sulle referenze?

Le referenze vengono in rilievo nella fase delle trattative. Quando queste sono determinanti per il consenso alla conclusione del contratto e risulta che il padrone di casa, in condizioni diverse, non avrebbe concluso il contratto, l'eventuale falsità commessa dal conduttore costituisce motivo di responsabilità precontrattuale, fonte di risarcimento del danno e di risoluzione del contratto stesso.

In ogni caso, nel contratto di affitto le bugie hanno le gambe corte: per essere sfrattati infatti è sufficiente **non pagare una sola mensilità** (con un ritardo di 20 giorni).



Lettera di referenze: quali garanzie sulla privacy?

Il locatore o l'agenzia immobiliare possono conservare la documentazione fiscale che riguarda il tuo reddito solo a condizione che tu li abbia espressamente autorizzati. Tuttavia, dovranno strappare i documenti a tua richiesta e, in ogni caso, non potranno divulgarli o utilizzarli per scopi diversi da quelli per i quali sono stati raccolti. Peraltro, il reddito è un dato sensibile coperto da privacy e l'eventuale "fuga di notizie" potrebbe determinare una responsabilità penale.

Studenti referenziati: che significa?

Il problema delle referenze si pone soprattutto per i contratti di affitto con studenti universitari che, non avendo reddito, devono quasi sempre attingere le risorse dai familiari per poter pagare il canone.

Dunque, in questo caso, la specifica «affitto solo referenziati» sta a significare che il locatore vuol sapere chi sono i genitori dei suoi futuri inquilini e che lavoro fanno. Di solito, però, la questione viene risolta per via del fatto che il contratto di locazione viene firmato proprio da chi paga, ossia dagli stessi genitori degli studenti.