

Il padrone di casa può affittare a chi vuole ?

29/08/2022



Un nostro lettore vorrebbe affittare il proprio appartamento e, per questo, ha acquistato dei cartelli con la scritta "Affittasi" da collocare per strada o sulle vetrine dei negozi. Vorrebbe però evitare studenti, stranieri ed altre categorie di persone da lui considerate "a rischio insolvenza" o che potrebbero danneggiare l'appartamento (ad esempio famiglie con cane). Potrebbe specificarlo nel cartello stesso? Il padrone di casa può decidere a chi affittare e a chi no oppure è obbligato a contrarre con chiunque glielo chiede? Cerchiamo di fare il punto della situazione.

Sono davvero poche le ipotesi in cui la nostra legge pone un "obbligo di contrarre" ossia di concludere il contratto con chiunque lo chieda e paghi il relativo prezzo. Ciò succede nel caso di chi esercita un'attività in monopolio legale (art. 2597 cod. civ.); del gestore di un pubblico servizio (come quello di telefonia, luce, acqua, gas); delle assicurazioni per quanto riguarda la polizza rc-auto obbligatoria; del datore di lavoro nei confronti di quanti sono iscritti nelle cosiddette "categorie protette"; e, infine, dei gestori di particolari imprese commerciali per i quali l'articolo 187 del Regolamento per l'esecuzione del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (Tulps) stabilisce che «Salvo quanto dispongono gli artt. 689 e 691 del codice penale, gli esercenti non possono senza un legittimo motivo, rifiutare le prestazioni del proprio esercizio a chiunque le domandi e ne corrisponda il prezzo».

Da come è facile comprendere, tra tali categorie non viene menzionato il **locatore**, il quale pertanto non trova alcun limite nel decidere a chi affittare e a chi no. Quindi, ben può una persona dare in locazione il proprio appartamento a una particolare categoria di soggetti (ad esempio famiglie con doppio stipendio) ed escluderne altre (ad esempio stranieri, single, studenti universitari).

Né è possibile ritenere che l'esclusione degli immigrati dalle persone con cui concludere il contratto di locazione possa costituire una forma di discriminazione vietata dalla legge posta appunto la libertà contrattuale rilasciata al titolare dell'appartamento.

È quindi da ritenere che eventuali limitazioni all'affitto dell'immobile possono essere anche rese pubbliche attraverso il cartello "Affittasi" ove si potranno specificare i soggetti esclusi dalla trattativa. Oppure si potrà più genericamente inserire nel cartello la scritta: «Astenersi perditempo» per poi, in sede di colloquio, escludere determinati soggetti. È anche possibile affidare la scrematura all'agenzia immobiliare che valuterà quale tipo di clientela indirizzare nell'immobile in questione.

Allo stesso modo, si deve ritenere altrettanto legittima la richiesta del locatore di verificare la busta paga del potenziale conduttore o la dichiarazione dei redditi per conoscerne le capacità economiche e la possibilità di corrispondere puntualmente il canone di affitto. Non si tratta chiaramente di un diritto ma è chiaro che sarà suo diritto, nel caso in cui il conduttore invochi il diritto alla privacy, negargli la stipula del contratto di affitto.