



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Affitti arretrati e disabile in casa: quando arriva lo sfratto?

Autore: Redazione | 23/01/2017



***Sono in ritardo di due mesi con l'affitto: può arrivare lo sfratto anche se ho una persona disabile a casa?***

Se il contratto non stabilisce diversamente, lo **sfratto** scatta nel momento in cui si è in **ritardo di 20 giorni** rispetto alla scadenza del pagamento dell'affitto. Per cui, ad esempio, se il versamento del canone di locazione scade l'ultimo giorno del mese, dal 21° giorno del mese successivo il padrone di casa può intimare

all'affittuario di lasciare l'appartamento. Questo vale anche se il ritardo riguarda una singola mensilità. Quindi, nel caso del lettore, il [\*\*ritardo di 2 arretrati di affitto\*\*](#) consente automaticamente l'avvio del procedimento di sfratto perché già la prima mensilità non versata basta per arrivare a sciogliere il contratto.

La presenza di una o più **persone disabili dentro casa** non cambia i termini della questione: non esistono infatti normative generali che consentano il blocco dello sfratto nell'ipotesi in cui, all'interno dell'appartamento, vivano persone con particolari disagi fisici o economici. In passato, di tanto in tanto il Governo ha approvato le cosiddette **proroghe degli sfratti**, nei Comuni con maggiore tensione abitativa, fissando regole speciali, valevoli però solo per limitati periodi di tempo. Al di là di ciò, di cui oggi non vi è più traccia, **è possibile sfrattare un invalido** che non paga l'affitto al pari di qualsiasi altra persona.

Il lettore non potrà neanche chiedere al padrone di casa, con il quale è moroso, di trattenere le somme della **caparra**, in compensazione dei mesi non pagati. Salvo infatti che vi sia, in proposito, uno specifico accordo, la caparra ha una funzione di garanzia, che viene svolta solo al momento della cessazione del contratto, qualora vi dovessero essere delle pendenze, ma non può essere utilizzata in corso di esecuzione del rapporto contrattuale (diversamente, il locatore verrebbe privato della garanzia della caparra per il resto del periodo di validità del contratto di affitto).

## **Note**

*Autore immagine: 123rf com*