



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Come vendere la casa se il proprietario è incapace d'intendere e volere?

Autore: Redazione | 19/12/2017



***Mia madre è in uno stato d'incapacità d'intendere e volere. Vorrei procedere alla vendita di un suo appartamento, finora sempre dato in locazione. Qual è la procedura corretta da seguire? Cosa comporta agli inquilini la vendita?***

La legge italiana (cioè l'articolo 7 della legge n. 392 del 1978 e l'articolo 1599 del

codice civile) consente di vendere un **immobile** anche se esso risulti affittato.

Occorre però sapere che nel caso di **vendita** di un appartamento affittato il contratto di locazione continuerà ad avere efficacia anche nei confronti di chi avrà acquistato la casa con le stesse clausole ed alle stesse condizioni; questo significa che se la casa affittata sarà venduta, la persona che l'acquisterà dovrà rispettare il contratto di affitto (cioè dovrà tenere in casa l'inquilino fino alla scadenza prevista nel contratto stesso incassando da lui il canone pattuito).

La legge, però, chiarisce che è necessario che il contratto sia stato registrato: solo se il contratto di locazione è stato registrato, chi acquisterà la casa dovrà rispettare il contratto e tenere in casa l'inquilino fino alla scadenza indicata nel contratto stesso (percependo ovviamente il canone fino alla scadenza).

Se, invece, il contratto di locazione non è stato registrato, chi acquisterà la casa dovrà rispettare il contratto di locazione percependo il canone e tenendo in casa l'inquilino:

- solo per un anno dalla data di acquisto, se è stata affittata una casa senza arredamento di mobili;
- solo per un mese dalla data di acquisto, se è stata affittata una casa arredata.

Fatta questa premessa, occorre aggiungere che se il proprietario della casa (cioè la madre del lettore) si trova in uno stato di **incapacità di intendere e volere** connesso a problemi di salute, per poter vendere la casa sarà necessario provvedere a far nominare o un amministratore di sostegno o un tutore (a seconda della gravità dello stato di salute e della possibile durata dello stato di infermità).

Solo se la madre sarà assistita da un **amministratore di sostegno** o da un tutore sarà possibile vendere l'appartamento affittato.

Per ottenere la nomina di un amministratore di sostegno è necessario presentare un ricorso al giudice tutelare del luogo in cui la stessa risiede o ha il domicilio.

Il ricorso può essere presentato anche dalla madre del lettore con l'assistenza (se lo ritiene) di un legale e dovrà essere corredato dalla documentazione anche medica che dimostri il suo stato di salute attuale (cioè documentazione che dimostri la sua situazione di infermità fisica o psichica tale da renderle impossibile, anche parzialmente o temporaneamente, di provvedere ai propri interessi).

Il giudice tutelare valuterà lo stato di salute della madre del lettore e in base alle sue valutazioni deciderà se nominare un amministratore di sostegno o un tutore (sarà nominato un tutore nel caso in cui il giudice ritenga che sia meglio provvedere all'interdizione della signora).

Poi sarà l'amministratore di sostegno o il tutore (che può essere anche un parente) a chiedere al tribunale l'autorizzazione a vendere l'appartamento affittato: sarà perciò il tribunale a decidere se autorizzare il tutore o l'amministratore di sostegno a vendere l'appartamento affittato (autorizzazione che viene data su parere del giudice tutelare).

Se il tribunale autorizzerà la vendita stabilirà anche se la vendita si dovrà svolgere con l'incanto (cioè con una procedura simile alle aste giudiziarie) oppure con trattative private e fisserà sempre il prezzo minimo della vendita.

La somma che sarà poi incassata se la vendita andrà a buon fine sarà destinata agli scopi che deciderà il tribunale o il giudice tutelare (il prezzo della vendita della casa affittata, cioè, sarà utilizzabile solamente per gli scopi che il tribunale o il giudice tutelare avranno stabilito).

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte***