



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Inquilino moroso invalido

Autore: Mariano Acquaviva | 04/07/2019



Sfatto morosità inquilino invalido: come funziona? Si può mandar via di casa il conduttore invalido o disabile? Cos'è il termine di grazia?

Con il contratto di locazione puoi dare in affitto un immobile in cambio del pagamento periodico del canone. Mettiamo il caso che tu sia proprietario di una piccola abitazione di campagna che non usi mai perché, per motivi di lavoro, vivi in città; per evitare di possedere un bene inutilizzato sul quale pagare solamente

tasse puoi pensare di locarlo a chi ne ha bisogno per viverci. I problemi sorgono allorquando, durante il rapporto di locazione, il conduttore si renda inadempiente. In casi del genere, esiste un'apposita procedura (lo sfratto) che ti consente di riacquistare la disponibilità dell'immobile mandando via chi ci abitava. Ma cosa succede se **l'inquilino moroso è invalido**? Puoi ugualmente mandarlo via oppure la legge prevede delle particolari tutele per coloro che sono affetti da gravi patologie? Come comportarsi? Se anche tu ti trovi in una situazione del genere, prosegui nella lettura: vedremo insieme come funziona lo **sfratto per morosità di un inquilino invalido**.

Sfratto per morosità: come funziona?

Prima di spiegare **come sfrattare un inquilino moroso invalido**, vediamo brevemente come funziona lo sfratto per morosità. Si tratta di una procedura particolarmente celere che consente al locatore di mandar via dall'immobile il conduttore nel caso in cui quest'ultimo si sia reso inadempiente.

Secondo la legge **[1]**, il mancato **pagamento del canone**, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli **oneri accessori** (tipo le bollette delle scale) quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto.

In pratica, per le **locazioni ad uso abitativo**, perché si possa parlare di morosità basta anche solo il mancato pagamento di **una sola mensilità**, ma l'inadempimento deve protrarsi per almeno venti giorni. Pertanto il procedimento di sfratto può essere azionato solo a partire dal ventunesimo giorno successivo a quello in cui il pagamento sarebbe dovuto avvenire.

Lo **sfratto per morosità** si fa con atto di citazione a comparire all'udienza ove si chiederà al giudice la convalida dello sfratto; in questa sede, l'inquilino moroso potrà opporsi, oppure chiedere una **proroga per il pagamento**: è il cosiddetto **termine di grazia**, concesso affinché il conduttore possa sanare la propria posizione e pagare gli arretrati.

Sfratto inquilino invalido: cosa dice la

legge?

Come funziona lo **sfratto di un inquilino invalido**? La legge prevede regole particolari? La risposta è negativa: la legge non detta una disciplina *ad hoc* per gli invalidi quando si trovino in uno stato di morosità. Ciò vuol dire che troveranno applicazione le stesse regole previste per qualsiasi sfratto.

Ciò che può fare l'**inquilino invalido**, però, è dimostrare che, a causa della propria disabilità, non ha potuto pagare tempestivamente il canone. La legge **[2]** concede una **proroga** alle persone che dimostrino che, a causa di comprovate difficoltà, non hanno potuto onorare il proprio debito.

Secondo la normativa italiana, il conduttore, se non riesce a pagare tutti gli arretrati e le spese processuali e legali all'udienza di **convalida dello sfratto**, può chiedere al giudice, in presenza di **comprovate condizioni di difficoltà**, la concessione di un termine non superiore a **novanta giorni** per poter adempiere

Il termine è aumentato a **centoventi giorni**, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, **malattie** o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

Come si evince da quest'ultima disposizione, se la difficoltà nel **pagare i canoni di locazione** è derivata dalle proprie condizioni di salute, allora si può chiedere al giudice, all'udienza di convalida, la concessione di un termine non inferiore ai centoventi giorni per regolarizzare la propria posizione.

Questo termine di grazia può essere concesso solamente se:

- le difficoltà siano **sopraggiunte** alle stipula del contratto di locazione (nel senso che, se l'inquilino era già invalido al momento della sottoscrizione del contratto, non potrà poi giustificarsi dicendo che non ha potuto pagare perché malato, visto che la patologia preesisteva al negozio giuridico. Al contrario, un aggravamento delle proprie condizioni giustificerebbe la concessione della proroga);
- la malattia abbia inciso sulla condizione economica del conduttore. Se l'inquilino invalido moroso è benestante, non potrà addurre come pretesto al mancato pagamento dei canoni la propria malattia.

Inquilino invalido: come ritardare l'esecuzione dello sfratto?

Nel solo caso di locazione di **immobile ad uso abitativo**, è altresì possibile chiedere il differimento dell'esecuzione dello sfratto fino a **diciotto mesi** nei casi in cui il conduttore, tra le altre cose, abbia compiuto i 65 anni di età oppure egli o uno dei componenti il nucleo familiare o anche il convivente da almeno sei mesi, sia **portatore di handicap** o malato terminale **[3]**.

Pertanto, al di là della possibilità di chiedere il termine di grazia per poter pagare tutti gli arretrati e le spese processuali, l'invalido che sia stato riconosciuto formalmente dalla legge come portatore di handicap (famosa **Legge 104**) può chiedere il differimento dell'esecuzione materiale dello sfratto fino a diciotto mesi, di modo che abbia tutto il tempo per poter trovare una nuova abitazione.

La stessa possibilità è concessa agli **inquilini invalidi non handicappati**, purché ricorra una delle altre condizioni previste dalla legge (abbia compiuto almeno sessantacinque anni, abbia cinque o più **figli a carico**, sia iscritto nelle liste di mobilità, percepisca un trattamento di disoccupazione o di integrazione salariale, sia formalmente assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica ovvero di ente previdenziale o assicurativo, sia prenotatario di alloggio cooperativo in corso di costruzione, sia acquirente di un alloggio in costruzione, sia proprietario di alloggio per il quale abbia iniziato azione di rilascio).

Note

[1] Art. 5, l. n. 392/1978. **[2]** Art. 55, l. n. 392/1978. **[3]** Art. 6, legge n. 431/1998.