



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Affitto casa a disabili

Autore: Mariano Acquaviva | 07/07/2019



Locazione immobile ad uso abitativo a persona disabile: disciplina e recesso del conduttore. Cosa può fare il disabile nel caso di sfratto per morosità?

Quando si parla di affitto di una casa si fa riferimento a quel particolare contratto, definito di locazione, con cui si concede ad una persona diversa dal proprietario il godimento di un immobile. In pratica, se stai pagando il canone per vivere nel tuo

appartamento vuol dire che hai stipulato un contratto di locazione con il proprietario. È la legge a prevedere direttamente cosa deve contenere un contratto di locazione affinché sia valido: questo perché si intende proteggere l'inquilino, il quale non può trovarsi dall'oggi al domani fuori di casa per mero capriccio del locatore. Cosa succede nel caso di **affitto casa a disabili**? Le regole sono sempre le stesse oppure la legge prevede una disciplina particolare a tutela delle persone affette da menomazioni fisiche o psichiche? Se soffri di disabilità anche tu oppure stai pensando di dare in locazione la tua casa ad un disabile e ne vuoi sapere di più, allora prosegui nella lettura: vedremo insieme quali sono le **regole per affittare una casa ad un disabile**.

Affittare casa a disabile: cosa dice la legge?

Se, a causa della tua patologia, sei stato riconosciuto invalido, disabile o portatore di handicap e intendi fittare una casa, sappi che dovrai stipulare un **normale contratto di locazione**, così come qualsiasi altra persona. Ciò significa che la legge non prevede uno specifico modello di contratto di affitto per i disabili. Specifichiamo meglio.

Cosa fare quando si fitta casa a un disabile?

Se sei in procinto di dare in **affitto un tuo immobile** ad un disabile, sappi che dovrai stipulare un regolare contratto di locazione, così come previsto dalla legge. Dopodiché, bisognerà provvedere a registrarlo presso l'**Agenzia delle entrate**. Tutto come sempre, insomma.

Le uniche differenze che potrai riscontrare nel dare in affitto una casa a un disabile saranno, al limite, di tipo extracontrattuale. Mi spiego meglio. Se una persona paraplegica è interessata a vivere nel tuo appartamento e questo si trova al primo piano, senza ascensore, è evidente che, affinché l'affare possa andare in porto, occorre che tu attivi affinché il disabile possa poi raggiungere l'abitazione, ad esempio installando un montascale.

In parole povere: normativamente parlando, l'affitto di una casa a un disabile

segue le stesse regole comuni a tutti; il problema che si pone è l'eventuale intervento strutturale che può essere richiesto al proprietario di casa, il quale sarà chiamato ad eliminare quelle **barriere architettoniche** che impediscono il godimento del bene al disabile.

Queste spese, salvo diversi accordi, graveranno sul proprietario, il quale in genere dovrà porle in essere prima ancora che il contratto di locazione venga sottoscritto.

Il recesso del disabile dalla locazione

La disabilità non rileva nemmeno nella fase "patologica" della locazione: un disabile, in altre parole, non può **liberamente recedere** dal contratto solo perché è affetto da particolari patologie o menomazioni. Solamente un sopravvenuto aggravamento delle proprie condizioni possono consentirgli di disdire il contratto e di andare via.

La legge sulla locazione di immobili adibiti ad uso abitativo **[1]** dice che il conduttore, qualora ricorrano **gravi motivi**, può recedere **in qualsiasi momento** dal contratto, dando comunicazione al locatore con **preavviso di sei mesi** mediante lettera raccomandata. Per giurisprudenza pacifica, i gravi motivi sono solo quelli sopraggiunti alla stipula del contratto, che siano indipendenti dalla volontà dell'inquilino e che rendano oltremodo gravosa la permanenza nell'immobile.

In soldoni, questo vuol dire che il disabile non può **recedere dal contratto**, nemmeno dandone il giusto preavviso, se la sua condizione è sempre la medesima. Se egli ha stipulato la locazione quando era già affetto da menomazione o patologia e decide di recedere senza che questa sua condizione sia peggiorata, il locatore potrà rifiutarsi di accontentarlo.

Al contrario, qualora il disabile che ha preso casa in affitto intenda andare via perché la sua salute è peggiorata, oppure per qualsiasi altro motivo sopraggiunto (anche di tipo economico, familiare, sociale, ecc.), allora potrà validamente recedere.

L'affitto della casa e lo sfratto del disabile moroso

Leggermente diverso è il discorso nel caso in cui il disabile che ha preso in affitto la casa si renda inadempiente ai suoi obblighi contrattuali, *in primis* a quello di **pagare il canone**. In una circostanza del genere, il locatore potrà senz'altro sfrattarlo adendo il tribunale competente.

Davanti all'**intimazione di sfratto**, l'inquilino può chiedere al giudice un **termine di grazia**, cioè un termine entro cui pagare **[2]**: infatti, se il conduttore è moroso e si trova in **condizioni di difficoltà**, può chiedere al giudice di pagare tutti gli arretrati e le spese processuali sostenute da controparte entro novanta giorni dalla celebrazione dell'udienza.

La legge, come nel caso dei gravi motivi che giustificano il recesso, non specifica quali siano le condizioni di difficoltà, lasciando quindi spazio al conduttore di giustificare l'inadempimento quando legato alla propria **condizione di disabilità**.

C'è di più. Se la morosità dell'inquilino, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle sue **precarie condizioni economiche**, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da **disoccupazione, malattie** o gravi, comprovate condizioni di difficoltà, il giudice può concedere un termine per il pagamento non superiore a centoventi giorni **[2]**.

In questa specifica circostanza, il termine di grazia è addirittura di quattro mesi (centoventi giorni) e può essere espressamente giustificato dal fatto che le proprie condizioni di salute hanno comportato un'instabilità economica.

Sfratto del disabile per finita locazione

Alcune "**categorie protette**" sono previste dalla legge **[3]** nel caso di **sfratto per finita locazione** riguardante i soli immobili adibiti ad uso abitativo. Secondo la normativa, la data di esecuzione dello sfratto per finita locazione può essere differita per un periodo che va da nove fino a **diciotto mesi** nel caso, tra gli altri, in cui il conduttore oppure uno dei componenti il nucleo familiare, convivente con lui da almeno sei mesi, sia **portatore di handicap** o malato terminale **[3]**.

Note

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