

Cos'è la cosiddetta "morosità incolpevole"?

di
Maria Carmen Consolini,
Vice Presidente Nazionale

A proposito di sfratti per morosità e procedure di rilascio non si può non parlare della c.d. "morosità incolpevole", la nuova figura introdotta per la prima volta dal D.L. 102/2013, avente ad oggetto il sostegno alle politiche abitative.

Tale decreto, emanato in data 31.08.2013 e convertito nella legge 28.10.2013 n. 124, poi parzialmente modificato con il D.L. 28.03.2014 n. 47 (c.d. Piano Casa) e dalla legge di conversione n. 80/2014 del 24.05.2014, si pone l'obbiettivo di sostenere la locazione e di dare risposte al problema sociale della c.d. "morosità incolpevole" attraverso lo stanziamento di nuove risorse per il *Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione* previsto dalla L. 431/98 e attraverso l'istituzione del *Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli*.

Ma cosa si intende esattamente per "morosità incolpevole"?

Il decreto di attuazione emanato dal Ministero delle Infrastrutture di concerto col Ministero dell'Economia, sentita la Conferenza permanente Stato-Regioni, ha definito la morosità incolpevole come *"la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare"*.

Per "sopravvenuta impossibilità" si intende che la causa che ha determinato la morosità deve essersi verificata dopo la stipula del contratto di locazione e non può essere preesistente.

Con tale decreto vengono individuate 6 specifiche cause di morosità incolpevole:

- perdita di lavoro per licenziamento;
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- mancato rinnovo di contratti a termi-

ne o di lavoro atipici;

- cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

L'inquilino che versi in tali condizioni e non riesca a pagare il canone di locazione può chiedere di usufruire dei contributi statali appositamente stanziati, contributi che vengono erogati alle Regioni e da queste ai singoli Comuni, i quali provvedono a distribuirli.

Premesso che gli stanziamenti riguardano **solo i Comuni ad alta tensione abitativa dove sono stati già attivati bandi per l'erogazione di contributi in favore di inquilini morosi incolpevoli**, questi i criteri e le procedure per poter usufruire dei contributi:

La procedura prevista

Nel redigere le liste per l'ammissione ai contributi, i Comuni, nei limiti delle disponibilità finanziarie, dovranno verificare che i richiedenti:

- rispettino i parametri Isee previsti dal decreto;
- siano titolari di contratti di locazione regolarmente registrati;
- siano residenti da almeno un anno in un alloggio oggetto di procedure di rilascio;
- abbiano cittadinanza italiana o europea, oppure siano titolari di un permesso di soggiorno;
- **siano destinatari di atti di intimazione di sfratto per morosità (o per finita locazione) con citazione per la convalida.**

I Comuni, inoltre, dovranno verificare che il richiedente, ovvero un componente del nucleo familiare, non sia titolare di un diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di altro immobile fruibile e adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare. Costituisce inoltre titolo preferenziale per la concessione del contributo, la presenza, all'interno del nucleo familiare, di almeno un componente che sia: ultrasessantenne, ovvero minore, ovvero con invalidità accertata per almeno il 67%, ovvero in carico ai servizi sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale.

Il contributo

Il contributo concedibile per sanare la morosità, incolpevole e esattamente accertata, non può superare l'importo massimo di **euro 8.000,00**. L'eventuale eccedenza resta a carico del locatario.

La legge prevede che i contributi siano erogati dai Comuni in forme tali da assicurare la sanatoria della morosità, anche direttamente al locatore interessato, con attestazione dell'avvenuta sanatoria, anche tramite l'associazione della proprietà edilizia designata dal locatore stesso.

Differimenti nelle procedure di rilascio

Chi è ammesso a fruire dei contributi di cui sopra avrà diritto ad usufruire anche del differimento dell'esecuzione forzata dello sfratto al fine di reperire un altro alloggio.

A tal fine i Comuni dovranno comunicare l'elenco dei soggetti che abbiano i requisiti per ottenere i contributi alle Prefetture, le quali potranno adottare "misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto" per permettere l'accompagnamento sociale dei soggetti sottoposti allo sfratto anche attraverso organismi comunali.

Le procedure previste a favore degli in-

quilini "morosi incolpevoli" potranno quindi comportare un ulteriore allungamento dei tempi di esecuzione degli sfratti, che, come si è visto, sono già normalmente lunghi, ma d'altro canto permetteranno ai locatori di poter recuperare, se non tutta, buona parte della morosità maturata dall'inquilino (fino a 8.000 euro.)

Va quindi salutata con favore l'istituzione del *Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli* e lo stanziamento di risorse importanti per fronteggiare la morosità incolpevole, con l'auspicio che tali risorse vengano progressivamente incrementate. Importante appare anche il coinvolgimento diretto delle associazioni della proprietà edilizia nelle procedure poste in essere dai Comuni e finalizzate alla sanatoria della morosità incolpevole.