



Come evitare lo sfratto per morosità nelle locazioni ad uso abitativo:

Il termine di grazia (procedura)

Di cosa si tratta?

Il c.d. **termine di grazia** è un **lasso di tempo (non superiore a 90 giorni)**, che viene assegnato dal giudice per consentire al Conduttore moroso e citato in giudizio dal Locatore, di evitare di essere sfrattato dal Locatore a causa della sua **morosità**, che, pertanto, nel caso di locazioni ad uso abitativo (non anche per quelle commerciali), a determinate condizioni, **può essere sanata in sede giudiziale**.

La procedura (che, ripetesì, è valida solo per le locazioni ad uso abitativo) è ben descritta dall'**art. 55 della Legge 392/78**, appresso riportato.

Art. 55. L. 392/78

(Termine per il pagamento dei canoni scaduti)

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di 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. Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

Il Conduttore moroso, quindi, può evitare lo sfratto sanando la morosità in TRE modi:

- **Prima dell'udienza di convalida** → in tal caso, il giudice non potrà convalidare lo sfratto;
- **All'udienza di convalida** → pagando l'intera somma dovuta;
La morosità può essere così sanata **non più di tre volte nel corso di un quadriennio**.
- **Successivamente all'udienza di convalida**, chiedendo al giudice un *termine di grazia*, ovvero sia un **lasso di tempo, non superiore a 90 giorni, per sanare la morosità**, in caso di particolari e comprovate condizioni di difficoltà del Conduttore.



Concesso il **termine di grazia**, il giudice fisserà una successiva udienza per verificare se il Conduttore ha correttamente sanato il proprio debito.

La morosità può così essere sanata **non più di 4 volte nel corso di un quadriennio**.

Scheda aggiornata al 15 01 2023 E.C