



Problemi con i coinquilini: posso recedere dall'affitto?

Autore : Marco Borriello

Data: 14/06/2019

Qualora sorgano incomprensioni e litigi tra studenti coinquilini, è possibile recedere dal contratto di affitto?

È assai frequente che i nostri ragazzi vadano a studiare fuori sede. Dopo aver completato la scuola vicino casa, potrebbe risultare più allettante frequentare un corso



universitario in una località lontana dalla propria residenza. Se ciò dovesse accadere, la principale esigenza da affrontare e soddisfare sarebbe quella dell'alloggio; un posto per dormire, magari il più economico possibile, allo scopo di non aggravare eccessivamente il necessario contributo dovuto dai propri genitori. È per questo motivo che hai deciso di firmare un contratto di locazione temporanea di una porzione di un appartamento; stessa scelta che hanno fatto i tuoi coinquilini, coi quali, però, stai avendo grosse difficoltà. Per questa ragione vorresti risolvere l'accordo con il proprietario e, pertanto, ti chiedi nel caso di **problemi con i coinquilini: posso recedere dall'affitto?** È noto che la situazione descritta preveda l'occupazione di una stanza all'interno di un appartamento, insieme ad altri studenti e con la naturale possibilità di utilizzare gli spazi (ad esempio la cucina) ed i beni comuni (ad esempio il frigorifero o gli utensili vari). Nondimeno, in una tale condizione non è raro che i rapporti tra i detti conviventi possano complicarsi. È per questa ragione, quindi, che vorresti assolutamente recedere dal tuo contratto, ma senza avere problemi o responsabilità nei riguardi del proprietario di casa. Non resta, pertanto, che rispondere alla tua domanda.

Contratto studenti: cos'è?

Il **proprietario di un appartamento** è ovviamente libero di locare il proprio immobile come meglio crede e secondo proprie esigenze: potrebbe, ad esempio, affittarlo ad una famiglia, vincolandolo per il cosiddetto periodo 4+4, oppure più semplicemente concederlo in locazione temporanea a qualcuno. Proprio quest'ultima ipotesi è quella che ti riguarda.

Il locatore ha, infatti, deciso di **affittare** una porzione del proprio appartamento a tre studenti universitari. Essi hanno, evidentemente, un'esigenza temporanea di risiedere in quella casa e, nel contempo, non sono interessati a godere, in esclusiva, dell'intero immobile, anche perché sarebbe troppo costoso. Per queste ragioni sono stati firmati tre contratti distinti ognuno per ogni studente. Si tratta del cosiddetto **contratto di locazione abitativa** per studenti universitari, esplicitamente previsto dalla legge **[1]**, la quale ha dettato regole e condizioni, anche in termini di durata minima del contratto e di recesso dallo stesso. Andiamo quindi a vedere cosa stabilisce.

Contratto studenti: le regole principali

Se stai leggendo questo articolo, potresti essere uno **studente universitario** che ha firmato un contratto di locazione abitativa di una porzione di un appartamento, allo scopo di risiedervi durante il periodo di frequentazione del corso. Purtroppo, però, nel corso della locazione sono sorti dei problemi di **convivenza** con gli studenti



coinquilini, anch'essi titolari di un autonomo contratto di locazione al pari del tuo. Per quanto sta accadendo, vorresti quindi **recedere dal contratto**, poiché la coabitazione in essere è diventata assolutamente intollerabile, ma nel contempo non vorresti pagare i [canoni di locazione](#) concordati, oltre quelli dovuti. Per questo motivo vorresti sapere, con precisione, cosa dice la legge a proposito della facoltà di [recesso dal contratto di affitto](#).

La legge prevede che questo tipo di contratto debba avere una durata minima di sei mesi ed una massima di trentasei **[2]**; contestualmente, essa riconosce al conduttore/studente il [diritto di recesso](#) dal contratto di affitto con un preavviso minimo di tre mesi e sempreché sia giustificato dai cosiddetti gravi motivi **[3]**. Pertanto, se queste sono le condizioni dettate dalla legge, appare chiaro che diventa fondamentale stabilire se l'eventuale intolleranza tra studenti/coinquilini sia motivo sufficiente per poter **recedere** dal contratto. Inoltre, è altrettanto importante sapere in che modo sarebbe opportuno ed efficace comunicare il recesso al proprietario per risolvere il contratto in essere.

Contratto studenti: il recesso

A proposito del contratto di **locazione** abitativa, la legge prevede che il conduttore/studente possa recedervi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il recesso va preventivamente comunicato. Lo **studente** non può andarsene senza alcun avviso, ma deve informare il proprietario;
- il recesso va comunicato con **lettera raccomandata**;
- la lettera va inviata con un **preavviso** di almeno tre mesi; il canone per il predetto periodo dovrà essere regolarmente saldato dallo studente;
- nella lettera di comunicazione del recesso dovranno essere specificati i cosiddetti gravi motivi a sostegno della propria scelta.

Appare, quindi, chiaro che, ai fini del recesso, i gravi motivi a **giustificazione** del medesimo sono fondamentali. In particolare:

- è necessario che i motivi siano specificati all'interno della comunicazione poc'anzi descritta. In caso contrario, si rischierebbe di rendere inefficace la **comunicazione di recesso**. In pratica, nonostante la lettera, poiché generica, lo studente potrebbe risultare ancora vincolato al contratto;
- è necessario che si tratti di motivazioni indipendenti dalla **volontà dello studente**/conduttore, del tutto imprevedibili e soprattutto successive alla firma del contratto.



A questo punto nascono spontanee le seguenti domande: i **litigi tra i coinquilini** sono considerati dei gravi motivi? Il recesso dal contratto di affitto può essere giustificato per questa ragione? La risposta può essere negativa. Difatti, le incomprensioni tra gli studenti coinquilini potrebbero derivare da tanti motivi, non ultima anche la personalità dello stesso studente che intende recedere. In sostanza, una motivazione come quella in esame apparirebbe pretestuosa e, comunque, non opponibile ad una controparte, quale il proprietario, non responsabile dei litigi in atto e che confida nel rispetto degli obblighi nascenti dal contratto di locazione.

Per questa ragione, sarebbe preferibile giustificare il recesso con qualche motivazione più oggettiva, quale potrebbe essere quella legata ad eventuali motivi di salute (propri o di un genitore) che consigliano, ad esempio, il rientro presso la propria **residenza**. Questo potrebbe essere un adeguato grave motivo a sostegno dell'invocato recesso.

Note:

[1] Art. 5 co. 3 L. 431/1998

[2] Art. 3 Dm 30/12/2002

[3] Allegato C Dm 30/12/2002