



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Contratto affitto e separazione della coppia convivente

Autore: Redazione | 05/04/2021



***Cosa rischia il convivente che non vive più nell'appartamento se aveva firmato il contratto di affitto? Può sciogliersi dal contratto?***

Un nostro lettore si è appena separato dalla compagna con la quale aveva avviato, alcuni anni fa, una convivenza. All'epoca, i due avevano sottoscritto un contratto di

locazione, cointestandolo ad entrambi. Ora, lui ha deciso di andare ad abitare in un altro appartamento, ma l'ex padrona di casa non vuole volturare il vecchio contratto alla compagna che è rimasta invece nel precedente appartamento. Cosa deve fare per evitare di restare vincolato a un rapporto di locazione del quale non fruisce più e magari essere chiamato a pagare in luogo della compagna qualora questa dovesse rendersi morosa?

La legge regola solo alcuni aspetti del **contratto di affitto** in caso di **separazione della coppia convivente**, lasciando gli altri all'autonomia delle parti. Cerchiamo di fare il punto della situazione.

## Separazione, divorzio e contratto di locazione

L'articolo 6 della legge sull'equo canone **[1]** stabilisce, per il caso di separazione o divorzio della coppia sposata, che:

- **se il giudice assegna la casa al coniuge non firmatario del contratto** (che così ottiene il diritto di abitazione), il contratto stesso si trasferisce in capo a quest'ultimo, mentre l'altro viene liberato. Ciò succede quando la coppia ha figli minorenni, portatori di handicap o maggiorenni non ancora autosufficienti;
- se il giudice non dispone nulla a riguardo del diritto di abitazione (il che avviene quando la coppia non ha figli minori o non autosufficienti), o in caso di **separazione consensuale**, il coniuge che continua ad abitare nell'appartamento succede nel contratto intestato all'ex solo se tra i due si è convenuto in tal senso. Quindi, è l'accordo tra marito e moglie che determina la voltura del contratto e non invece il provvedimento del giudice.

## Convivenza, separazione e contratto di locazione

La norma appena citata, per quanto dettata con riferimento esclusivo alle coppie unite in matrimonio, è stata poi estesa dalla Corte Costituzionale **[2]** anche alle **coppie di conviventi** (la cosiddetta «famiglia di fatto»). In questo caso, però, la

Corte ha previsto la “successione” nel contratto di locazione nel solo caso in cui i due partner conviventi **abbiano avuto figli**. Ciò a prescindere dal fatto che la coppia abbia registrato la convivenza in Comune.

In buona sostanza, il giudice che stabilisca la collocazione dei figli minori o maggiorenni non autosufficienti in capo a un genitore, può stabilire il subingresso di questi nel contratto di affitto dell'appartamento in cui la coppia viveva in precedenza, benché sottoscritto solo dall'altro partner.

## **Cessazione della convivenza e liberazione dal contratto di affitto**

Da quanto detto, è chiaro che il partner convivente, firmatario del contratto di locazione, che decida di andare a vivere altrove, non può – solo con il consenso dell'ex – liberarsi dall'affitto da lui precedentemente stipulato. Egli, infatti, vi resta vincolato se non concorre anche la volontà del locatore alla stipula di un nuovo contratto.

Per risolvere il problema, il convivente andato a vivere altrove ha l'obbligo di inviare la **lettera di disdetta dell'affitto** nei sei mesi prima del successivo rinnovo automatico al fine di impedire un nuovo rinnovo, almeno nei suoi confronti. Resta ovviamente impregiudicato il diritto dell'ex di proseguire il proprio rapporto, ma con un nuovo contratto a quest'ultimo intestato in via esclusiva. Nel frattempo, il padrone di casa, nell'ipotesi di morosità, potrà **rivalersi nei confronti di entrambi i firmatari del contratto** e, quindi, anche di colui che non vive più all'interno dell'appartamento in questione.

### **Note**

**[1]** Legge n. 392 del 1978, art. 6: «In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto». **[2]** C. Cost. sent. n. 404/1988 ha dichiarato "la illegittimità costituzionale dell'art. 6, della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non

prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale".