



## È possibile il subaffitto?

**Autore :** Redazione

**Data:** 01/08/2016

*È lecito il subaffitto (o meglio la sublocazione): ma è necessario che, nel contratto di affitto stipulato con il padrone di casa, sia previsto il diritto dell'inquilino di dare l'appartamento in tutto o in parte ad altre persone.*

**Subaffittare un appartamento** è lecito: la stessa legge prevede la possibilità, per l'inquilino che si trovi in affitto, di dare in **sublocazione** la casa nella quale abita. L'importante è che, nel contratto di affitto firmato con il padrone di casa, sia espressamente previsto tale potere in capo all'inquilino. Ma procediamo con ordine.

## Cos'è il subaffitto?

Comunemente si parla di **subaffitto**, ma il termine giuridico corretto è **sublocazione**. In particolare la sublocazione si verifica quando l'inquilino (**sublocatore**) concede a un terzo (**subconduttore**), dietro pagamento di un prezzo:

- l'**intero appartamento** da lui preso in affitto dal padrone di casa (cosiddetta **sublocazione totale**)
- oppure **parte dell'appartamento**, ad esempio una o più camere



**(sublocazione parziale)**. Rientra nella sublocazione parziale anche quella in cui si concede il godimento dell'immobile solo per alcune ore del giorno.

Il subaffitto cessa quando cessa l'affitto principale. Le sorti del primo sono legate alle sorti del secondo e il subconduttore non può rivendicare il diritto a una durata superiore.

## La sublocazione totale

Il conduttore non può sublocare l'**intero immobile** ad un terzo (subconduttore) se non è stato espressamente **autorizzato dal padrone di casa** con una apposita clausola inserita nel contratto di affitto. Pertanto, se il contratto non prevede nulla, l'inquilino non può concedere l'appartamento in subaffitto totale. Il consenso del padrone di casa deve essere dato per iscritto ed in modo espresso.

Non c'è bisogno che il consenso del padrone di casa sia riferito ad un determinato soggetto, ma può essere anche preventivo e generico.

Di norma il contratto di affitto prevede l'obbligo, per l'inquilino che abbia intenzione di dare in subaffitto l'appartamento, di comunicare ciò al padrone di casa. Tuttavia, secondo la Cassazione, l'omissione della comunicazione al locatore dell'avvenuta sublocazione non costituisce di per sé inadempimento grave che comporta la risoluzione del contratto e lo sfratto **[1]**.

## La sublocazione parziale

A differenza del subaffitto totale, il subaffitto parziale (una o più camere) non necessita di una clausola inserita nel contratto, né della preventiva autorizzazione del locatore.



Tuttavia il conduttore può sublocare parzialmente l'immobile dandone una **preventiva comunicazione** al padrone di casa con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

Se viene omessa la comunicazione da parte del conduttore, la sublocazione è comunque valida e la mancata comunicazione non costituisce causa di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento.

Nella sublocazione parziale avviene dunque l'esatto contrario di quella totale: se nulla è indicato nel contratto, il subaffitto parziale è lecito e possibile. Se il padrone di casa vuol vietare il subaffitto parziale lo deve scrivere nel contratto di locazione.

Il locatore può opporsi per gravi motivi alla sublocazione entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, a pena di decadenza.

Quando invece il conduttore non abbia provveduto alla comunicazione, la sublocazione è valida, ma il locatore vi si può opporre senza limiti di tempo, specificando i gravi motivi che la giustificano.

## **Che succede se l'inquilino dà in subaffitto l'appartamento senza autorizzazione?**

In caso di violazione del divieto da parte del conduttore, il locatore può agire in tribunale per chiedere la risoluzione del contratto di locazione principale e di quello di sublocazione, ossia lo **sfratto** tanto dell'inquilino quanto del suconduttore.

### **Note:**



**[1]** Cass. sent. n. 5923/1993, n. 3365/1987.

*Autore immagine: 123rf com*