



## Contratto di sublocazione

**Autore :** Redazione

**Data:** 08/01/2017

*L'inquilino di una casa può subaffittare l'intero appartamento a un'altra persona solo se previsto nel contratto di affitto; viceversa può subaffittare una o più camere anche se non previsto nel contratto, ma comunicandolo al padrone di casa.*

Con il **contratto di sublocazione**, l'inquilino di un appartamento concede, a un'altra persona, l'uso dell'immobile che egli ha già in locazione; se l'uso è totale (ossia riguarda l'intera casa) si parla di **sublocazione totale**; invece se si tratta solo dell'uso di qualche camera si parla di **sublocazione parziale**.

Varie possono essere le esigenze che fanno sorgere l'interesse a firmare un **contratto di sublocazione**. Si pensi, ad esempio, al caso di un inquilino che, avendo preso in affitto un appartamento, ma non avendone più bisogno e, tuttavia, essendo ancora lontana la scadenza del contratto, preferisca sublocarlo a un'altra persona (sublocazione totale) piuttosto che pagare a vuoto i canoni al padrone di casa (si ricordi, infatti, che la [disdetta anticipata](#) dell'affitto è concessa solo in casi straordinari, dovendo sussistere un giustificato motivo, imprevedibile al momento della conclusione del contratto).

Molto più frequente è, invece, il caso della sublocazione parziale: si pensi a un gruppo di persone - magari studenti universitari o lavoratori fuori sede della stessa azienda - che intendono prendere in affitto un appartamento con più camere, dividendo i costi e le utenze; ma è anche il caso di chi, avendo i figli in età ormai adulta e con propria



residenza, per arrotondare la pensione, decida di dare le stanze ormai vuote a terzi, quasi a mo' di un affittacamere. Ebbene, in tutti questi casi, il **contratto di subaffitto** può venire incontro alle esigenze dell'inquilino.

Attenzione: se comunemente si parla di **affitto** e **locazione** indistintamente, come se fossero la stessa cosa - e, quindi, altrettanto quando si parla di **subaffitto** e di **sublocazione** - in realtà, in termini strettamente giuridici, c'è una differenza:

- si chiama **locazione** quando il contratto ha ad oggetto un immobile destinato ad esigenze abitative o commerciali (una casa, una villetta, un negozio, ecc.);
- si chiama **affitto** quando il contratto ha ad oggetto un bene suscettibile di produrre frutti, come ad esempio un'azienda organizzata con macchinari, strumenti e arredi, know-how e avviamento.

La **sublocazione** è sicuramente lecita e legale, ma solo rispettando determinate condizioni. Eccole qui di seguito esemplificate.

## Il contratto di sublocazione totale

Come abbiamo detto in apertura, il contratto di **sublocazione totale** ha ad oggetto l'intero appartamento. Con tale accordo, l'inquilino originario (ossia il **conduttore**) lascia tutta la casa - che egli ha già preso in "affitto" - a un altro soggetto (cosiddetto **subconduttore**) il quale, a sua volta, per tale uso gli pagherà un canone, ossia il **canone di sublocazione**. Resta ovviamente fermo l'obbligo del conduttore di continuare a pagare, al padrone di casa (**locatore**), il canone previsto dal primo contratto di affitto. I due contratti, quindi, convivono nello stesso tempo: l'uno (contratto di locazione) lega il proprietario della casa all'inquilino; l'altro lega l'inquilino al subconduttore. Tuttavia, nel momento in cui scade il contratto di locazione per così dire "principale", si scioglie in automatico anche il contratto di **sublocazione**, benché il termine di quest'ultimo - secondo i patti conclusi tra **conduttore** e **subconduttore** - non sia ancora scaduto. In buona sostanza, quando il primo inquilino deve restituire l'appartamento, dovrà andare via di casa anche il subconduttore.



**Perché il contratto di sublocazione totale sia valido**, è necessario che il contratto di locazione iniziale autorizzi espressamente l'inquilino a dare l'appartamento a terzi. Deve quindi essere presente, all'interno della scrittura privata regolarmente registrata, una apposita clausola in cui venga consentita la sublocazione. Se tale clausola non c'è o se viene espresso il divieto di sublocazione, il padrone di casa che si accorga che l'affittuario ha sublocato l'appartamento a terzi può agire davanti al tribunale per ottenere la cosiddetta risoluzione del contratto, ossia lo scioglimento di ogni accordo con il primo inquilino, potendo così mandare via dall'appartamento tanto quest'ultimo quanto il subconduttore.

Se il contratto di affitto non prevede la possibilità della sublocazione l'inquilino potrebbe farsi comunque autorizzare successivamente, purché il consenso sia messo 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.

## **Il contratto di sublocazione parziale**

Più permissiva è la disciplina del contratto di sublocazione parziale ossia quella che riguarda solo una o più stanze della casa. In questo caso, a differenza della sublocazione totale, se il contratto originario di affitto nulla prevede (ossia né vieta, né espressamente consente la sublocazione), è sempre consentito all'inquilino consentire, all'interno dell'appartamento, l'ingresso ad altre persone che gli paghino un canone. Il suo unico obbligo è quello di comunicarlo di volta in volta al locatore, specificando il nome e il cognome del nuovo inquilino.

## **Il canone di sublocazione: libero o vincolato?**

Così come nella locazione 4+4, anche nella sublocazione il canone può essere



liberamente determinato dalle parti, senza vincoli derivanti da leggi o altri regolamenti.

## **La durata della sublocazione**

A differenza del contratto di locazione, quello di sublocazione non ha termini minimi di durata e le parti sono libere di stabilirne la scadenza quando meglio credono, fermo restando l'obbligo di comunicare la durata al padrone di casa. Come detto, la sublocazione non può avere una durata superiore a quella della locazione: diversamente essa cesserà insieme al primo contratto.

---

## **Modello di contratto di sublocazione per uso abitativo**

### CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, tra i sottoscritti:

- , nato a , il , residente a , via , c.f. , di seguito indicato anche come sublocatore, da una parte;

- , nato a , il , residente a , via , c.f. , di seguito indicato anche come sublocatario o subconduttore, dall'altra parte;

premesso

- che in data è stato sottoscritto tra il sig. e il sig. , c.f. , un regolare contratto di locazione dell'immobile sito in , via , contratto registrato a il e con scadenza al con rinnovo automatico salvo disdetta; detto contratto viene allegato alla presente scrittura e ne fa parte integrante;
- che tale contratto prevede la facoltà per il locatario di nuovamente locare detto immobile;
- che l'autorizzazione a sublocare l'immobile è stata redatta per iscritto; si



conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Il sig. concede in sublocazione al sig. , che accetta, l'immobile . Il subconduttore dichiara di prendere visione del contratto di locazione e del regolamento di condominio che si impegna a rispettare.
- 2) Tale sublocazione avrà durata dal al , per la durata prevista dal contratto di locazione.
- 3) Il canone relativo alla sublocazione dei locali è pari a euro (mensili), da versarsi anticipatamente entro il giorno di ogni mese secondo le seguenti modalità .
- 4) Il canone di locazione sarà riveduto ad ogni scadenza annuale in base alle variazioni dell'indice calcolato dall'ISTAT, assumendo come base l'indice del terzo mese anteriore al rinnovo annuale del contratto.

Il subconduttore dichiara che l'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarlo nello stesso stato, a non sublocarlo e a non cedere a terzi il presente contratto di sublocazione.

- 5) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione e/o delle spese accessorie, così come la violazione degli obblighi contrattuali in materia di uso della cosa locata e di ulteriore sublocazione, comporta di diritto la risoluzione del contratto per fatto e colpa del subconduttore, col conseguente risarcimento del danno e corresponsione di quanto dovuto, oltre agli interessi in misura pari a quella del tasso ufficiale di sconto.
- 6) È proibito al subconduttore, senza preventivo consenso scritto del sublocatore, di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali allo stato attuale.
- 7) L'immobile sublocato è ad esclusivo uso di , con divieto al subconduttore di mutare anche in parte e anche solo temporaneamente tale uso. Il subconduttore non può, a sua volta, sublocare l'immobile ad altre persone.
- 8) Il subconduttore è direttamente responsabile verso il sublocatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas, ecc..., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa sublocata. Il subconduttore è, infatti, costituito custode della cosa sublocata: a tal riguardo si impegna a contrarre e mantenere una adeguata garanzia incendio e rischi collegati, che assicuri il rischio della proprietà del fabbricato, accollandosi il relativo costo.



9) Le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. sono a carico del subconduttore, così come ogni altra riflettente gli impianti ed i servizi; il sublocatore si sostituirà al subconduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro giorni dall'avvenuta riparazione; in caso contrario sarà prelevato del deposito cauzionale di euro , che dovrà essere immediatamente reintegrato dal subconduttore. È fatto espresso divieto al subconduttore di eseguire, direttamente o indirettamente, migliorie, addizioni e/o innovazioni di qualsiasi natura sul bene oggetto della presente sublocazione senza preventivo assenso scritto dell'Agenzia del Demanio, la quale avrà precedentemente ottenuto medesimo assenso scritto dalla Proprietà dell'immobile.

10) Il sublocatore potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere nessun indennizzo al subconduttore anche se questi, per effetto di essi, subisca incomodi per oltre giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 c.c.

11) Il subconduttore versa al sublocatore la somma di euro (euro ), da versarsi sul libretto bancario al portatore, intestato al subconduttore e da conservarsi a mano del sublocatore; gli interessi saranno accreditati al subconduttore. Tale cauzione sarà restituita a fine sublocazione solo dopo che tutti i locali siano stati riconsegnati nel termine stabilito e nelle condizioni come furono consegnati e tutti gli obblighi contrattuali adempiuti.

12) La somma depositata dal subconduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi non potrà mai essere imputata in conto canoni. A richiesta di una delle parti il deposito potrà/non potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

13) Il subconduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute.

14) Il sublocatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali subaffittati.

15) L'inadempienza da parte del sub conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, la sua risoluzione automatica.

16) Altre condizioni .

17) Il sublocatario dichiara di conoscere quanto previsto nel contratto di locazione tra



e la società , in particolare tutti i patti e le condizioni previsti, che dichiara di accettare e si impegna a rispettare.

18) Il contratto di sublocazione si intende immediatamente risolto quando il sig. , proprietario dell'immobile e locatore, intenderà sciolto il contratto di locazione tra questi e il sig. In ogni caso verrà dato un preavviso di giorni a mezzo .

19) Sono a carico del subconduttore l'imposta di bollo per il contratto di sublocazione e le quietanze, oltre all'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

20) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Per quanto non previsto nel presente contratto valgono, in quanto applicabili, tutte le norme vigenti in materia e, in quanto compatibili, le disposizioni del Codice Civile.

21) Le parti si impegnano a trattare i dati personali in loro possesso nel rispetto del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196. Tali dati potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per i fini connessi al presente atto.

22) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore/conduttore.

Letto, approvato e sottoscritto a , il .

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 18 dichiarano di approvarle.

Letto, approvato e sottoscritto a , il .