



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Sublocazione non autorizzata: come difendersi?

Autore: Redazione | 01/04/2017



Locazione commerciale: il conduttore ha locato l'azienda e ha ceduto il contratto di locazione, senza comunicarlo al locatore. Cosa si può fare?

Il **conduttore** originario ha diritto a richiedere la corretta esecuzione del contratto con piena disponibilità del locale che deve essergli garantita dal **locatore**. Quand'anche, infatti, si fosse verificata una causa prevista contrattualmente come

condizione risolutiva espressa, la risoluzione del contratto dovrebbe esser dichiarata dal giudice.

Ma vi è di più. Nel caso che il lettore ha prospettato, il locatore non potrebbe eccepire l'avvenuta risoluzione di diritto per l'avvenuta **cessione del contratto**, in quanto la clausola contrattuale prevede «*la parte conduttrice non potrà sublocare (...) fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 36 della legge n. 392/1978*». Questa norma prevede che il conduttore può sublocare anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, fermo restando l'obbligo di comunicazione al locatore. Ecco, dunque, che la **sublocazione** realizzata dal conduttore, proprio perché in linea con la facoltà di cui all'articolo 36 della legge n. 392/1978 (ha locato anche l'azienda), non può consistere in una causa di **risoluzione del contratto**. Del resto, la mancata comunicazione al locatore dell'avvenuta sublocazione non influisce sulla validità della cessione, ma solo in ordine all'efficacia della stessa nei confronti del contraente ceduto, ovvero del locatore **[1]**. Il locatore, dunque, può continuare a pretendere dal conduttore originario l'adempimento delle obbligazioni contratte, come il pagamento del canone, ma non potrà chiedere la risoluzione del contratto solo per la mancata comunicazione.

Ciò detto, nel caso di specie il locatore, in assenza di qualsiasi provvedimento giudiziale, ha sicuramente agito in maniera illegittima cambiando - come il lettore ci comunica - la serratura e addirittura alienando beni di proprietà del conduttore. Sicuramente in tale comportamento sono ravvisabili reati quali la **violazione di domicilio** o di **esercizio arbitrario delle proprie ragioni**. Tuttavia, prima di diffidare il locatore affinché rimetta il conduttore nella disponibilità del locale oggetto del contratto, si consiglia di far pagare al conduttore i due canoni insoluti. Questo perché il locatore, una volta diffidato, potrebbe agire in "contropiede" notificando un'intimazione di **sfratto per morosità** e contestuale citazione per la convalida che porterebbe alla risoluzione del contratto, atteso che nelle locazioni ad uso diverso dell'abitazione il conduttore non può sanare la morosità una volta ricevuta la notifica dell'intimazione dello sfratto per morosità. Quindi, per prevenire l'eventuale contromossa del locatore si consiglia al conduttore di rimettersi in regola con i pagamenti. Una volta adempiuta la propria obbligazione, il conduttore potrà pretendere l'esecuzione dell'obbligazione da parte del locatore, cioè la disponibilità dell'immobile locato, con l'avvertimento che in mancanza agirà giudiziariamente per il risarcimento di tutti i danni subiti.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Salvatore Cerino***

Note

[1] Cfr. Cass. sent. n. 4067 del 20.02.2014; Cass. sent. n. 741 del 2002; Cass. sent. n. 5699 del 1990.