



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come subentrare nel contratto di affitto

Autore: Annamaria Zarrelli | 19/08/2017



Subentro nel contratto di affitto: ecco come trovare una nuova casa in affitto spendendo solo 73 euro

Sta per cominciare il classico periodo dell'anno in cui moltissimi **studenti universitari** e **lavoratori fuori sede** si trovano alle prese con la ricerca di una **nuova casa** o di una **stanza in affitto**. In tali casi, c'è chi si rivolge alle agenzie immobiliari (il che implica costi aggiuntivi a titolo di provvigione per l'agente

immobiliare) e chi, invece, è alla ricerca di metodi alternativi e più “convenienti”, ma altrettanto leciti e regolari. Uno tra questi è sicuramente il c.d. **subentro nel contratto di affitto**.

Ed infatti, per chi si trova nella situazione precedentemente descritta una buona soluzione potrebbe essere proprio quella di **subentrare in un contratto di affitto** già stipulato da un precedente inquilino, che ha - invece - la necessità di andare via.

Ed infatti, **subentrare in un regolare contratto di affitto** è molto semplice, vantaggioso e soprattutto economico. Tale scelta è molto conveniente non solo per chi cerca casa, ma anche per chi deve andare via e lasciare in anticipo la casa o la stanza che aveva preso in affitto. Ed Infatti, in poche e semplici mosse, il precedente inquilino potrà disdire il suo **contratto di locazione** facendo subentrare al suo posto un'altra persona. Il tutto spendendo una cifra molto contenuta.

In questo articolo cercheremo di dare tutte le istruzioni e le informazioni utili a chi voglia **subentrare in un contratto di affitto**.

Cosa controllare prima di subentrare nel contratto di affitto?

Prima di subentrare in un contratto di affitto, è necessario controllare che tale possibilità sia contemplata o comunque non sia vietata nel contratto in cui si vuole subentrare. È necessario, quindi, leggere attentamente il contratto di locazione e verificare che non ci sia nessuna clausola che vieti espressamente la possibilità di subentro.

Tale operazione, inoltre, deve avvenire con il **consenso del proprietario di casa**. Molte volte, infatti, per il proprietario potrebbe non essere indifferente che a pagare il **canone di locazione** sia Tizio piuttosto che Caio.

Subentro nel contratto di affitto: che

documenti servono?

Se il contratto di affitto stipulato tra proprietario di casa e l'inquilino che vuole andare via prevede (o comunque non vieta) la possibilità, per un terzo soggetto, di **subentrare** al posto suo, allora si potrà tranquillamente procedere.

A tal fine è necessaria la seguente documentazione:

- contratto di locazione originariamente stipulato tra il proprietario di casa e inquilino;
- carta identità e codice fiscale del "vecchio" inquilino e dell'inquilino che vuole subentrare;
- modello F24;
- scrittura privata tra "vecchio" e "nuovo inquilino".

Serviranno, inoltre 67 euro e tre marche da bollo da 2 euro. In totale, quindi, **la spesa sarà pari a 73 euro** da dividere tra inquilino uscente ed inquilino entrante.

Come subentrare nel contratto di affitto

Sopra abbiamo elencato la documentazione utile. Quanto al contratto originario di locazione ed ai documenti di identità degli interessati, non si pongono problemi particolari.

Vediamo, invece, come reperire e come compilare l'**F24**. In fondo all'articolo troverete, inoltre, un modello di **scrittura privata**.

Basterà quindi leggere attentamente l'articolo e seguire le seguenti istruzioni per completare l'operazione.

Il modello **F 24 Elide** (così si chiama) può essere scaricato on line sul sito dell'**Agenzia delle Entrate** o, in alternativa, ritirato presso l'Agenzia stessa o in banca.

Per compilarlo ci si può avvalere dell'aiuto di un professionista (come un ragioniere o un commercialista) ma non è difficile procedere da soli.

Ed infatti, sarà necessario inserire:

- i dati identificativi del nuovo inquilino e di quello uscente;
- i dati della **registrazione** del vecchio contratto (ricavabili dal timbro apposto sull'ultima pagina del contratto stesso);
- l'indicazione del **codice tributo 1502** (che è, appunto, il codice relativo al subentro nei contratti d'affitto);
- il pagamento dell'**imposta di registro**, pari alla predetta somma di 67 euro.

Attenzione: tale versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla data di subentro.

Dopo il pagamento, il modello deve essere protocollato presso uno sportello dell'Agenzia delle Entrate, avendo cura di portare con sé una copia del contratto di locazione, un documento di identità e il codice fiscale. Il funzionario consegnerà allo sportello una ricevuta, di cui l'originale deve essere allegata al contratto, mentre una copia va tenuta e conservata.

Una volta fatto ciò possono dirsi conclusi gli adempimenti burocratici.

È necessario, tuttavia, un ulteriore passaggio per subentrare "a tutti gli effetti" nel contratto di affitto ed, al contempo, tutelarsi da eventuali problemi per il futuro.

In tali casi, infatti, è molto importante che le parti firmino una **scrittura privata** che sancisca l'accordo.

Detta scrittura privata dovrà essere sottoscritta sia dal nuovo che dal vecchio inquilino e (per una maggiore sicurezza) anche dal proprietario di casa. Sarà opportuno quindi redigerne tre copie, ognuna corredata da una marca da bollo di 3 euro. Ecco perché, in tali casi, la spesa totale sarà di soli 73 euro.

Di seguito un modello di scrittura privata. Basterà quindi compilarla e firmarla, dopodiché potrà dirsi concluso il semplice iter descritto e perfezionatosi il c.d. **contratto di cessione nel contratto di locazione**. In altri termini, il coinquilino uscente sarà libero di trovarsi un'altra casa e quello entrante potrà ufficialmente prendere il suo posto.

Cessione del contratto di locazione

Con la presente scrittura privata redatta in triplice copia e da valersi ad ogni effetto di legge

tra le Parti

Sig. _____, nato a _____ il __/__/__ (C.F.: _____), residente a _____ (__) in Via _____ n. __, identificato a mezzo Carta di identità (o altro valido documento di riconoscimento) n. _____ rilasciata in data _____ dal Comune di _____

*di seguito denominato anche **“cedente”***

(cioè l'inquilino uscente)

e

Sig. _____, nato a _____ il __/__/__ (C.F.: _____), residente a _____ (__) in Via _____ n. __, identificato a mezzo Carta di identità (o altro valido documento di riconoscimento) n. _____ rilasciata in data _____ dal Comune di _____

*di seguito denominato anche **“cessionario”***

(cioè il nuovo inquilino)

*nel prosieguo, congiuntamente, le **“Parti”***

Premesso:

- che il Sig. _____ conduce in locazione l'appartamento di civile abitazione, di proprietà del Sig. _____, (C.F.: _____) sito nel comune di _____ (___), in Via _____, n. __ e precisamente:

(di seguito descrivere l'immobile)

in forza di contratto di locazione di data __/__/__, registrato il __/__/__ all'Ufficio

Territoriale di _____ al nr. _____;

- che nel contratto di locazione suddetto vi è la previsione (*indicare, se presente, la clausola del contratto*) della facoltà, per il conduttore, di cessione a terzi del contratto medesimo previo consenso del Locatore, quivi manifestato giusta sottoscrizione della presente scrittura privata.

Tanto premesso, fra le parti,

si conviene e stipula:

1. La premessa è parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata.
2. Il Sig. _____ cede al Sig. _____, che accetta, per sé e i suoi aventi causa, il sopraccitato contratto di locazione, alle stesse condizioni e patti ivi contenuti e che il cessionario dichiara di aver letto e quindi di ben conoscere.
3. Il contratto originario di locazione viene allegato alla presente scrittura privata, così da farne **parte integrante**.
4. Il cessionario subentra integralmente nel contratto di locazione.
5. Le spese di registrazione saranno a carico di Cedente e Cessionario (*ci si riferisce qui ai 67 euro*).
6. Il Cessionario ed il Cedente, ai sensi del D. Lgvo 30 giugno 2003, n. 196 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") e successive modifiche ed integrazioni, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti e formalità connessi con la presente scrittura privata e con l'originario contratto di locazione.

Fermi tutti i patti e condizioni indicati nel contratto originario.

Letto, confermato e sottoscritto in triplice copia di cui una ai fini della registrazione.

_____, lì ___/___/_____.

Firmato

_____ (*Il Cedente*)

_____ (Il Cessionario)

_____ (La Proprietà) **per accettazione e liberazione del Cedente**