



C. 23

Contratto di sub locazione

L'art. 1594 c.c. stabilisce: Il conduttore salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore.

Si ha sub locazione quando il conduttore affitta, in tutto o in parte, l'immobile da lui medesimo preso in locazione.

La validità del contratto di sub locazione dipende dalla validità del rapporto di locazione principale e ogni vicenda che modifichi o estingue la locazione produce i medesimi effetti sulla sub locazione.

La disciplina della sub locazione la troviamo nell'art. 2 della L. 392/78 che vieta la sub locazione totale dell'immobile salvo patto contrario da inserire come clausola nel contratto di locazione, e prevede e disciplina la sub locazione parziale salvo non vi sia espresso diniego del locatore.

Attenzione: per i contratti transitori o transitori per studenti, è espressamente previsto dalla Convenzione nazionale che nel contratto di locazione sia inserita una clausola che vieti la sub locazione, salvo patto scritto contrario.

Durata del Sub locazione

Il contratto di sub locazione non può avere una durata superiore a quella del contratto di locazione principale, il conduttore non può disporre dell'immobile per il tempo successivo alla scadenza del contratto di locazione.

Comunicazione al locatore

Qualora nel contratto non vi sia espresso divieto di sub locazione, nell'ipotesi in cui il conduttore sub loca parte dell'immobile in suo possesso deve darne anticipatamente comunicazione mediante lettera raccomandata A/R o pec al locatore contenente l'indicazione:

- dei dati relativi al sub conduttore,
- della durata della sub locazione,
- dei numeri dei vani dati in sub locazione.

Attenzione: la mancata comunicazione della sub locazione (parziale) non impedisce il perfezionamento del contratto eventualmente già concluso e l'opposizione del locatore si configura come una mera contestazione di inadempimento rivolta al conduttore.

La sub locazione totale è vietata dalla legge pertanto il locatore può richiedere il rilascio dell'immobile sia al conduttore che al sub conduttore.

Registrazione del contratto di sub locazione:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia dell'Entrata (modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili, facoltativa per gli altri contribuenti);
- recandosi personalmente presso l'Agenzia delle Entrate;
- avvalendosi di un intermediario abilitato.

Il modello da utilizzare è Mod RLI, indicando nella casella "Casi particolari" del riquadro A il codice 2 e compilando gli altri quadri del modello in modo analogo alla registrazione del contratto.

(aggiornata al 21 ottobre 2021 / BB)