

La sublocazione deve essere espressamente vietata. Il conduttore può concedere in locazione a terzi l'immobile?

Avv. Roberto Mattoni

In linea generale, a norma dell'art. 1594 c.c., il conduttore ha facoltà di sublocare la cosa locatagli mentre non ha la facoltà di cedere ad altri il contratto. Le parti, a mente del predetto articolo, possono tuttavia privare il conduttore di tale facoltà, vietando nel contratto la sublocazione e prevedere espressamente che, la violazione di tale patto, integri il "grave inadempimento" necessario per agire in giudizio per la risoluzione del contratto.

Nelle locazioni ad uso abitativo stabile e primario la cessione del contratto e la sublocazione trovano la loro regola esclusivamente nel disposto dell'articolo 2, legge n°392/1978 non abrogato dalla successiva Legge 431/1998. Per le locazioni ad uso abitativo la predetta norma prevede che il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore. Salvo patto contrario, il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati. La ratio della disposizione è quella di impedire che il conduttore estenda il godimento dell'immobile locato a persone estranee al contratto di locazione.

Il divieto di sublocare o cedere l'affitto non implica anche la proibizione al conduttore della facoltà di accogliere ospiti nella propria casa. In merito la giurisprudenza ha avuto occasione di statuire che "il divieto di sublocazione e/o di comodato, non può ritenersi violato per il solo fatto che il conduttore abbia ospitato terze persone, per un cospicuo periodo di tempo, costituendo tale circostanza un mero indizio, privo di rilievo probatorio ai fini della prova dell'inadempimento, se non accompagnato da ulteriori circostanze idonee a dimostrare che il conduttore avesse accordato agli ospiti facoltà proprie del comodatario o del subconduttore" (recentemente Trib. Milano, sez. XIII, 10 marzo 2015, n. 3283).

Per le locazioni ad uso diverso dall'abitativo, la materia in esame trova la propria disciplina sia nel sopra richiamato art. 1594 del codice civile che nella legislazione speciale, ed in particolare nell'art. 36 della Legge 392/1978. Tale ultimo articolo prevede che il conduttore possa sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore alla essenziale condizione che venga tuttavia insieme ceduta o locata l'azienda.

L'ambito applicativo di tale norma è delimitata dunque proprio dalla presenza di un'azienda cedibile. Ove la stessa non sia rinvenibile, come ad esempio negli immobili destinati a studio professionale, vale il principio generale di legittimità della sublocazione, sancito dal predetto art. 1594 c.c.. E' dunque bene avere l'accortezza di inserire nel contratto una clausola che vieti sempre la sublocazione, anche parziale.