

LA SUBLOCAZIONE E LA CESSIONE DEL CONTRATTO NELLE LOCAZIONI ABITATIVE

L'articolo 1594 del Codice Civile dispone che il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare l'immobile, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore. La norma codicistica è stata peraltro superata dall'articolo 2 della legge 392 del 1978 per il quale, <<il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile, né può cedere il contratto senza il consenso del locatore. Salvo patto contrario il conduttore ha facoltà di sublocare parzialmente l'immobile previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto e i vani sublocati>>. La disposizione richiamata è tuttora vigente, non essendo stata abrogata dall'articolo 13 della legge 431 del 1998. In particolare, nelle locazioni cosiddette libere di cui all'articolo 2, comma 1, della legge 431 del 1998 - con durata di quattro anni più quattro anni - la cessione del contratto e la sublocazione continuano ad essere disciplinate dal richiamato articolo 2 legge 392/1978, che consente la sublocazione parziale. In tale contesto normativo, in molti contratti sono inserite clausole che vietano la sublocazione, totale o parziale dei locali, la concessione in comodato, la cessione del contratto, con clausola risolutiva espressa per l'eventuale violazione del patto di sublocazione e di cessione.

In tema, vale peraltro la pena di evidenziare che, secondo la Cassazione - sentenza 19 giugno 2009, numero 14343 - poiché il principio solidaristico ha fini politici, economici e sociali che trovano sostegno in principi di rango costituzionale, è nulla "la clausola di un contratto di locazione nella quale, oltre alla previsione del divieto di sublocazione, sia contenuto il riferimento al divieto di ospitalità temporanea di persone estranee al nucleo familiare anagrafico, siccome confliggente proprio con l'adempimento di doveri di solidarietà che si può manifestare attraverso l'ospitalità offerta per venire incontro ad altrui difficoltà, oltre che con la tutela di rapporti sia all'interno della famiglia fondata sul matrimonio sia di una convivenza di fatto tutelata in quanto formazione sociale, o con l'esplicazione di rapporti di amicizia".

Per il locatore, non sempre è agevole nella pratica provare la sussistenza della sublocazione o della cessione del contratto, posto che spesso l'inquilino non stipula con il subconduttore un contratto di sublocazione, ma si limita a percepire i canoni in nero. E, dunque, al locatore non rimane che affidarsi alla prova testimoniale, con i rischi ad essa connessi. Per tutelare il locatore, l'articolo 21 della legge 23 maggio del 1950, n. 253 - la cui efficacia è stata ripristinata dall'articolo 3, comma 1 bis, Decreto Legge 22 dicembre 2008, numero 200 - dispone che <<si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono al servizio del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti con carattere transitorio. La presunzione stabilita nel comma precedente non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore>>. Come già precisato dalla giurisprudenza l'articolo 21 legge 253/1950 <<prevedendo la presunzione di sublocazione nei casi in cui l'immobile sia occupato da persone che non siano al servizio o ospiti del conduttore né a questo legate da vincoli di parentela o affinità entro il quarto grado, determina solo una inversione dell'onere della prova a favore del locatore, giustificata dalla generale difficoltà di prova della sublocazione>> (cfr. Cassazione 5 maggio 1993, n. 5190).

Nelle locazione cosiddette convenzionate di cui all'articolo 2, comma 3, legge 431 del 1998, la materia della sublocazione è invece disciplinata dalle regole contenute nei contratti tipo allegati al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002. In particolare, il contratto tipo per la proprietà individuale allegato A al richiamato D.M. dispone: <<l'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi.....salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale>> (cfr. patto 7 del richiamato contratto tipo allegato A). Per le locazione transitorie, di cui all'articolo 5, comma 1, legge 431 del 1998, con durata da uno a diciotto mesi, l'articolo 9 del contratto tipo per la proprietà individuale allegato C contiene una analoga clausola (cfr. patto 9 del contratto allegato C). Per le locazioni per studenti universitari di cui all'articolo 5, comma 2, della legge 431 del 1998, il contratto tipo per la proprietà individuale allegato E al DM dispone che:

<<l'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto>> (cfr. patto 8 del contratto, allegato E).

In ogni caso, nelle locazioni ad uso abitativo il contratto di sublocazione deve rivestire la forma scritta a pena di nullità (cfr. articolo 1, ultimo comma, legge 431 del 1998).

Il contratto di sublocazione deve essere registrato a norma dell'articolo 17 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

L'obbligo di comunicazione di cessione del fabbricato, di cui all'articolo 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59, compete al sublocatore come si evince dall'incipit della norma che recita: "chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare.....".

LA SUBLOCAZIONE E LA CESSIONE DEL CONTRATTO NELLE LOCAZIONI COMMERCIALI

Nelle locazioni commerciali, la sublocazione è disciplinata espressamente dall'articolo 36 della legge 392 del 1978. La norma richiamata dispone che <<il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte>>. E dunque, nelle locazioni commerciali – a differenza che nelle locazioni abitative - la sublocazione e la cessione del contratto sono consentite. In particolare, un'eventuale patto che neghi all'inquilino il diritto di sublocazione, deve ritenersi nullo a norma dell'articolo 79 della legge 392/78 (cfr. in questo senso, Cassazione 13 aprile 2000, n. 4802): la "ratio" dell'articolo 36, consiste infatti nell'agevolare il trasferimento delle aziende che operano in immobili condotti in locazione e nel tutelare il loro avviamento commerciale. Si tenga presente che la mancata comunicazione della sublocazione o della cessione del contratto da parte del conduttore, al locatore rende solo inopponibile l'avvenuta sublocazione o la cessione al locatore, ma non la rendono nulla (Cassazione 2 agosto 2000, numero 10124). Una volta venuto a conoscenza, mediante raccomandata, della sussistenza della sublocazione o della cessione, il locatore può opporsi per "gravi motivi". Questi ultimi devono riguardare la persona del nuovo conduttore, la sua affidabilità e posizione economica, ovvero il complesso dell'operazione progettata, con esclusione dei motivi che attengano in via immediata e diretta alle esigenze e alla situazione del locatore (cfr. Cassazione 7 marzo 1991, n. 2386).

In caso di cessione del contratto, o di sublocazione, cedente e sublocatore rimangono obbligati per gli eventuali inadempimenti di cessionario e subconduttore nei confronti del locatore. Si veda in questo senso, Cassazione 4 giugno 2009, n. 12896, secondo cui, <<in caso di cessione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978, qualora il locatore non abbia liberato il cedente, tra quest'ultimo e il cessionario, divenuto successivo conduttore dell'immobile, viene ad instaurarsi un vincolo di responsabilità sussidiaria, caratterizzato dal beneficium ordinis, che consente, perciò, al locatore di agire nei confronti del cedente per il soddisfacimento delle obbligazioni inerenti al suddetto contratto (ivi comprese quelle riguardanti le pretese risarcitorie connesse alla perdita o al deterioramento del bene locato, di cui all'art. 1588 c.c.), solo dopo che si sia venuto a configurare l'inadempimento del nuovo conduttore, nei cui confronti è necessaria la preventiva richiesta di adempimento mediante la semplice modalità della messa in mora>>.

LA DURATA DEL CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

Il contratto di sublocazione – sia per gli immobili ad uso abitativo sia per gli immobili ad uso commerciale – ha la stessa durata del rapporto di locazione principale da cui dipende. Esemplificativamente, in caso di un contratto di locazione ad uso abitativo, con durata di quattro anni più quattro, ove siano trascorsi cinque anni, il contratto di sublocazione tra sublocatore e subconduttore, non potrà avere – quantomeno ai fini dell'opponibilità al locatore – una durata

superiore ai tre anni. D'altra parte, l'articolo 1595, ultimo comma, Codice Civile, dispone che <<senza pregiudizio delle ragioni del subconduttore verso il sublocatore, la nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui>>. In questo senso, Cassazione 8 novembre 2007, n. 23302, per la quale: <<la sublocazione comporta la nascita di un rapporto obbligatorio derivato la cui sorte dipende da quella del rapporto principale di locazione. La sentenza pronunciata per qualsiasi ragione (nullità, risoluzione, scadenza della locazione, rinuncia del conduttore-sublocatore al contratto in corso) nei confronti del conduttore, quindi, esplica nei confronti del subconduttore – ancorché rimasto estraneo al giudizio e quindi non menzionato nel titolo esecutivo – non solo gli effetti della cosa giudicata sostanziale, ma anche l'efficacia del titolo esecutivo per il rilascio. Deriva da quanto precede, pertanto, che in presenza di un provvedimento di convalida di sfratto per finita locazione, coperto da giudicato, sul presupposto che il contratto di locazione deve qualificarsi di natura transitoria e, quindi, non soggetta al termine quadriennale di cui all'art. 1 legge n. 392 del 1978 è preclusa, in un successivo giudizio, tra il conduttore-sublocatore e il subconduttore, ogni indagine volta ad accertare che tale contratto rientra tra quelli di cui al capo primo della detta legge e non può avere una durata inferiore a quattro anni>>.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE, CEDOLARE SECCA E COMUNICAZIONE DI CESSIONE DEL FABBRICATO

Il contratto di sublocazione di durata superiore a trenta giorni – sia esso abitativo o commerciale - è soggetto a registrazione da parte dell'inquilino/sublocatore, nel termine di trenta giorni dalla data di stipula (se anteriore alla data di inizio della locazione) ovvero dalla data di inizio della locazione. L'articolo 5, comma 1, lettere a bis) e b) della Tariffa allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, numero 131, dispone che i contratti di locazione scontano una aliquota del 2% o del 1%, quando hanno ad oggetto beni immobili strumentali, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto.

In tema di registrazione dei contratti di locazione, vale la pena di evidenziare che il 4 agosto 2010 il Consiglio dei Ministri ha approvato uno schema di Decreto Legislativo recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, attualmente in attesa di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale. L'articolo 2 del richiamato schema di Decreto Legislativo prevede l'introduzione della cosiddetta "cedolare secca" sulle locazioni. In particolare, per le locazioni e sublocazioni di immobili ad uso abitativo e per le loro pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, a decorrere dal 2011, il canone di locazione annuo - a scelta del locatore - può essere assoggettato alla cedolare secca del 20%. Tale cedolare sostituisce l'obbligo di dichiarazione del canone ai fini irpef e relative addizionali e sostituisce l'imposta di bollo. Per le locazioni stipulate a norma dell'articolo 2, comma 3, cosiddette convenzionate e di cui all'articolo 8, Legge 431/98, relativamente ad immobili stipulati in Comuni ad alta tensione abitativa, la cedolare secca sostituisce anche l'imposta di registro. Per le altre locazioni, invece, la cedolare secca sostituirà anche l'imposta di registro, a partire dal 2014.

Lo schema di Decreto Legislativo in esame prevede fra l'altro che la registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione di cessione del fabbricato prevista dal DL 59/1978 (articolo 2, comma tre, richiamato schema di Decreto Legislativo).

avv. Matteo Rezzonico

PRIMO QUESITO

Sono proprietario di un immobile destinato ad uso di abitazione. Ho scoperto che il conduttore ha subaffittato i locali senza registrare il contratto di locazione. L'ufficio del registro può emettere sanzioni a mio carico? Può fare riferimento al principio di solidarietà tra contribuenti?

Il contratto di sublocazione deve essere registrato entro trenta giorni dalla data di stipulazione, a norma dell'articolo 17, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, numero 131. La norma da ultimo richiamata si ritiene valga anche per la sublocazione, come si evince dal terzo comma, che fa espresso riferimento alla registrazione dei contratti di "sublocazione di immobili urbani". L'obbligo di provvedere alla registrazione del contratto di sublocazione è a carico del sublocatore e le eventuali sanzioni sono a carico di sublocatore e subconduttore, non potendosi configurare alcuna responsabilità da parte del proprietario.

SECONDO QUESITO

Sono proprietario di un immobile adibito ad uso commerciale e ho necessità di adibire l'immobile a studio medico di mio figlio. Ho scoperto che il conduttore dell'immobile – senza nulla comunicarmi - ha ceduto il contratto e l'azienda ad una diversa società. La cosa non mi pone particolari problemi, ma mi chiedo: a chi devo inviare la disdetta per finita locazione? A chi devo notificare lo sfratto?

La disdetta deve essere inviata al conduttore. In assenza della espressa comunicazione prevista dall'articolo 36 Legge 392/78, infatti, la cessione del contratto non è opponibile al locatore/proprietario.

Lo sfratto deve essere notificato al conduttore. La giurisprudenza ha infatti puntualizzato che "il locatore può chiedere la risoluzione del contratto e la condanna al rilascio del bene nei confronti del conduttore anche nel caso in cui al momento della proposizione della domanda detto bene è detenuto da un terzo, in quanto la sentenza di condanna al rilascio ha effetto anche nei confronti del terzo qualora il titolo in base al quale costui occupa l'immobile presuppone quello del conduttore" (Cassazione 30 aprile 2005, numero 9024)

TERZO QUESITO

A seguito di separazione, l'inquilino ha abbandonato l'immobile ed in esso è rimasta la moglie cui l'appartamento è stato assegnato dal Tribunale. Poiché né marito, né moglie mi stanno pagando chiedo a chi mi devo rivolgere per il pagamento del canone?

L'articolo 6, secondo comma, legge 392/78, dispone che <<in caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo>>. In proposito, la giurisprudenza ha puntualizzato che <<il provvedimento di assegnazione della casa familiare determina una cessione ex lege del relativo contratto di locazione a favore del coniuge assegnatario e l'estinzione del rapporto in capo al coniuge che ne fosse originariamente conduttore; tale estinzione si verifica anche nell'ipotesi in cui entrambi i coniugi abbiano sottoscritto il contratto di locazione, succedendo in tal caso l'assegnatario nella quota ideale dell'altro coniuge>> (cfr. Cassazione civile 30 aprile 2009, n. 10104). Il locatore deve, dunque, diffidare la moglie del conduttore al pagamento dei canoni e delle spese accessorie ed in caso di mancato pagamento, agire nei suoi confronti con la procedura di sfratto.

QUARTO QUESITO

Il mio inquilino mi ha comunicato l'avvenuta cessione dell'azienda ad un terzo, ma ha precisato di non aver ceduto il contratto di locazione. Mi chiedo a chi devo richiedere i canoni di locazione e le spese?

Se non vi è stata la cessione del contratto di locazione o la sublocazione dell'immobile, i canoni di locazione e le spese devono essere richiesti al conduttore. La giurisprudenza ha infatti puntualizzato che: <<nella disciplina di cui all'art. 36 della legge n. 392 del 1978 sull'equo canone, in caso di

cessione di affitto di azienda relativi ad attività svolta in un immobile condotto in locazione, non si produce l'automatica successione del cessionario nel contratto di locazione dell'immobile, quale effetto necessario del trasferimento dell'azienda, ma la successione è soltanto eventuale e richiede comunque la conclusione, tra cedente e cessionario dell'azienda, di un apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione, senza necessità, in tale seconda ipotesi, del consenso del locatore, in deroga all'art. 1594 c.c., ma salva comunque la facoltà di quest'ultimo di proporre opposizione per gravi motivi, entro trenta giorni dalla avvenuta comunicazione della cessione del contratto di locazione insieme all'azienda, proveniente dal conduttore>> (cfr. Cassazione civile 3 aprile 2003, n. 5137).

a cura di Matteo Rezzonico