

Affitto/Proprietari

Affitti, nel contratto clausola di divieto di sublocazione

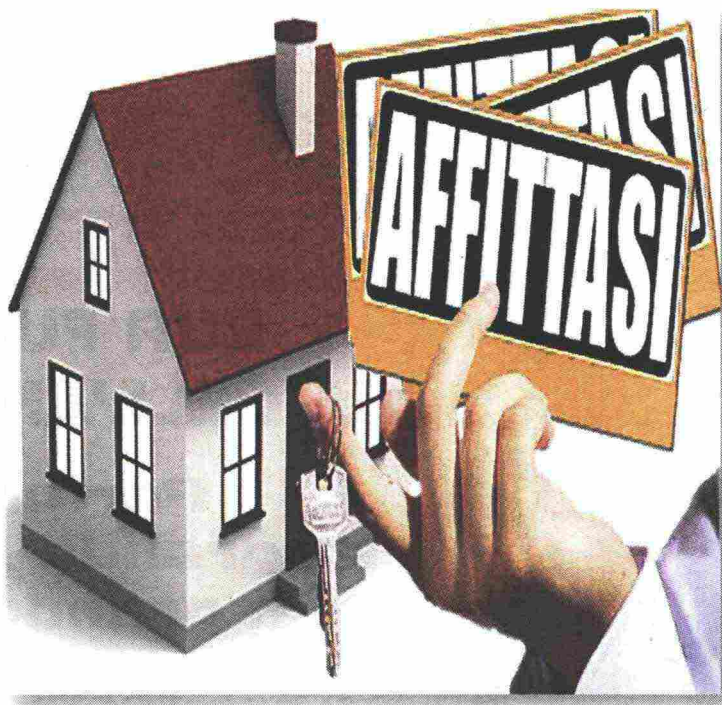
L'appartamento al piano terreno del condominio dove abito era stato dato in locazione inizialmente a due inquilini i quali sono soliti portare in casa molte altre persone, le quali rimangono a dormire anche per molte settimane. Lascio immaginare la confusione e anche il danno al decoro. Mi chiedo se sia lecita questa specie di sublocazione e se l'amministratore del condominio possa intervenire per risolvere la situazione.

“A proposito dei contratti di sublocazione l'art. 1504 del codice civile dispone che il conduttore, salvo esplicita volontà contraria sancita nel contratto, può sublocare l'unità immobiliare anche se non può cedere contratto di locazione in mancanza del consenso del proprietario. In particolare, nelle cosiddette "locazioni libere" di cui all'articolo 2, comma 1, della legge 431/98 - con durata di 4 anni più 4 anni - la cessione del contratto e la sublocazione continuano ad essere disciplinate dall'articolo 2 della legge 392/1978 che consente la sublocazione parziale: "il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile, né cedere ad altri il contratto. Salvo patto contrario, il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile".

Dato tale contesto normativo, quasi tutti i contratti di locazione vietano esplicitamente la sublocazione, totale o parziale. Tuttavia la Corte di Cassazione - con sentenza n. 14343/2009 ha stabilito che è "nulla la clausola di un contratto di locazione nella quale, oltre alla previsione del divieto di sublocazione, sia contenuto il riferimento di ospitalità temporanea di persone estranee al nucleo familiare anagrafico, siccome configgente proprio con l'adempimento di doveri di solidarietà che si possono manifestare at-

a cura di **NINO SCRIPPELLITI**
Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



traverso 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 in quanto formazione sociale o con l'esplicazione di rapporti di amicizia."

Ciò premesso bisogna riconoscere che si tratta di situazioni nelle quali è assai difficile intervenire in modo efficace in quanto i condomini e l'amministratore non hanno diritto di conoscere se nel contratto sia pre-

vista o meno una clausola di divieto di sublocazione, che comunque essi non potrebbero far valere non trovandosi nella condizione del locatore. In un caso del genere potrebbe essere risolutivo intervento dell'amministratore che quale pensabile della tenuta della anagrafe condominiale è tenuto a verificare il numero aggiornato degli occupanti l'appartamento, nell'interesse di tutti i condomini ad un uso corretto delle parti dell'edificio di proprietà condominiale.

