

GUIDA COMMENTATA LA SUBLOCAZIONE

Art. 1594 Codice Civile, art. 2 L. 392/1978
e norme collegate

Sublocazione, cessione del contratto,

rapporti locatore-subconduttore, obblighi,
divieti, rischi e aspetti fiscali

2025-2026

CON GIURISPRUDENZA E CASI PRATICI

INDICE INDICE DELLA GUIDA

1	Sublocazione e Cessione: Le Basi Definizioni, differenze, quadro normativo completo
2	Art. 1594 c.c.: La Regola Generale Facoltà di sublocare, divieto di cessione, patto contrario
3	Art. 2 L. 392/1978: Le Regole per l'Abitativo Divieto totale, sublocazione parziale, comunicazione obbligatoria
4	Art. 36 L. 392/1978: Le Regole per il Commerciale Sublocazione con cessione d'azienda, opposizione del locatore
5	Art. 1595 c.c.: Rapporti Locatore-Subconduttore Azione diretta, effetti della risoluzione, pagamenti anticipati
6	Come Redigere un Contratto di Sublocazione Contenuto, forma, registrazione, adempimenti
7	Aspetti Fiscali della Sublocazione Imposte, dichiarazione redditi, cedolare secca (non applicabile)
8	Rimedi del Locatore e Conseguenze Violazione divieto, risoluzione, sfratto, risarcimento
9	Casistica Pratica e FAQ Airbnb, ospitalità vs sublocazione, comodato, studenti

1 SUBLOCAZIONE E CESSIONE: LE BASI

1.1. SUBLOCAZIONE vs CESSIONE DEL CONTRATTO

La sublocazione e la cessione del contratto sono due istituti **molto diversi** che spesso vengono confusi. Ecco la differenza fondamentale:

	SUBLOCAZIONE	CESSIONE DEL CONTRATTO
Cos'e	Il conduttore (sublocatore) stipula un nuovo contratto con un terzo (subconduttore)	Il conduttore trasferisce la sua posizione contrattuale a un terzo (cessionario)
Rapporto con il locatore	Il conduttore originario resta obbligato verso il locatore	Il conduttore originario esce dal rapporto ; il cessionario lo sostituisce
Contratti in essere	Due contratti : locazione principale + sublocazione	Un solo contratto : quello originario, con nuovo conduttore
Consenso locatore (c.c.)	Non necessario (salvo patto contrario)	Sempre necessario (art. 1594 c.c.)
Durata	Non può eccedere quella della locazione principale	Prosegue con la durata residua del contratto
Se finisce la locazione principale	La sublocazione cessa automaticamente	Il contratto prosegue con il cessionario
Canone	Libero (può essere diverso dal canone principale)	Resta quello del contratto originario

1.2. IL QUADRO NORMATIVO COMPLETO

NORMA	AMBITO	CONTENUTO CHIAVE
Art. 1594 c.c.	Regola generale (tutte le locazioni)	Sublocazione ammessa salvo patto contrario; cessione richiede consenso
Art. 1595 c.c.	Rapporti locatore-su bconduttore	Azione diretta del locatore; effetti risoluzione; pagamenti anticipati
Art. 2 L. 392/1978	Locazioni abitative	Divieto sublocazione totale; parziale ammessa con comunicazione
Art. 36 L. 392/1978	Locazioni commerciali	Sublocazione ammessa con cessione d'azienda, senza consenso locatore

D.M. 30/12/2002	Transitori e studenti	Divieto assoluto di sublocazione
-----------------	-----------------------	----------------------------------

ATTENZIONE: L'art. 2 L. 392/1978 non è stato abrogato dalla L. 431/1998 e resta quindi in vigore per le locazioni abitative. Per questo motivo, la regola generale dell'art. 1594 c.c. (sublocazione ammessa) è significativamente modificata in ambito abitativo.

Art. 1594 LA REGOLA GENERALE DEL CODICE CIVILE

Art. 1594 - Sublocazione o cessione della locazione. Il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore. Trattandosi di cosa mobile, la sublocazione deve essere autorizzata dal locatore o consentita dagli usi.

2.1. I DUE PRINCIPI DELL'ART. 1594

PRINCIPIO	REGOLA	DEROGA
SUBLOCAZIONE	Ammessa per default (il conduttore ha facoltà di sublocare)	Le parti possono vietarla con patto contrario nel contratto
CESSIONE CONTRATTO	Vietata per default (serve il consenso del locatore)	Il locatore può acconsentire (per iscritto e consigliato)

La logica dell'art. 1594 è chiara: la sublocazione crea un nuovo rapporto senza eliminare quello originario (il conduttore resta garante), quindi è meno rischiosa per il locatore. La cessione, invece, sostituisce il conduttore con uno sconosciuto, quindi richiede il consenso.

2.2. IL PATTO CONTRARIO (Divieto di sublocazione)

Il locatore può vietare la sublocazione inserendo una **clausola espressa** nel contratto. La clausola deve essere chiara e inequivoca:

- "E' vietata la sublocazione, anche parziale, dell'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore." - Questa formulazione copre sia la sublocazione totale che parziale.
- Se il contratto non dice nulla, la sublocazione è **ammessa** (art. 1594 c.c.).
- Il divieto contrattuale è perfettamente legittimo e frequente nella pratica.
- La violazione del divieto è **inadempimento contrattuale**, che può portare alla risoluzione.

GIURISPRUDENZA: La violazione del divieto di sublocazione, pur essendo inadempimento, **non basta di per sé** a giustificare la risoluzione del contratto. Il giudice deve valutare se l'inadempimento ha il carattere di gravità richiesto dall'art. 1455 c.c. (Cass. 17348/2011, Cass. 16111/2010). Questo significa che una sublocazione parziale, temporanea e non lesiva degli interessi del locatore potrebbe non essere sufficiente per la risoluzione.

Art. 2 L. 392/1978 LE REGOLE PER LE LOCAZIONI ABITATIVE

Art. 2, L. 392/1978 - Disciplina della sublocazione. 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.

3.1. SCHEMA COMPLETO PER L'USO ABITATIVO

TIPO	REGOLA	COMUNICAZIONE
Sublocazione TOTALE	VIETATA senza consenso scritto del locatore	Consenso preventivo obbligatorio
Cessione contratto	VIETATA senza consenso scritto del locatore	Consenso preventivo obbligatorio
Sublocazione PARZIALE	AMMESSA salvo divieto contrattuale (patto contrario)	Comunicazione obbligatoria al locatore con raccomandata A/R
Contratti transitori	VIETATA (divieto assoluto, D.M. 30/12/2002)	—
Contratti studenti	VIETATA (divieto assoluto, D.M. 30/12/2002)	—

3.2. LA COMUNICAZIONE OBBLIGATORIA (Sublocazione parziale)

Se la sublocazione parziale è ammessa, il conduttore **deve** comunicarla al locatore con raccomandata A/R (o PEC) **prima** di stipulare il contratto, indicando:

■	Nome e cognome (o ragione sociale) del subconduttore
■	Durata del contratto di sublocazione
■	Vani sublocati (quali stanze/ambienti dell'immobile)

COSA SUCCEDDE SE NON COMUNICO? La mancata comunicazione non comporta automaticamente la risoluzione del contratto (a differenza del vecchio regime della L. 253/1950). La Cassazione ha chiarito che l'art. 2 L. 392/1978 non prevede una sanzione specifica per l'omessa comunicazione (Cass. 5923/1993). Tuttavia, il locatore potrebbe comunque contestare un inadempimento contrattuale e chiedere la risoluzione se la sublocazione non comunicata gli arreca pregiudizio.

3.3. SUBLOCAZIONE TOTALE vs PARZIALE: Come si distinguono?

SUBLOCAZIONE TOTALE	SUBLOCAZIONE PARZIALE
Il conduttore cede l'intero immobile al subconduttore	Il conduttore mantiene il godimento di parte dell'immobile
Il conduttore non abita piu nell'immobile	Il conduttore continua ad abitare nell'immobile
Sempre vietata senza consenso (uso abitativo)	Ammessa salvo patto contrario, con comunicazione
Esempio: affitto l'intero appartamento su Airbnb 365 giorni	Esempio: affitto una stanza mentre vivo nelle altre

NOTA: La giurisprudenza ammette che sia parziale anche la sublocazione dell'intera superficie ma limitata nel tempo (solo certi giorni, settimane o mesi). Questa interpretazione e pero controversa e puo generare contenzioso. Per sicurezza, se sublochi l'intero immobile anche solo temporaneamente, chiedi il consenso.

Art. 36 L. 392/1978 LE REGOLE PER LE LOCAZIONI COMMERCIALI

Art. 36, L. 392/1978 - Sublocazione e cessione (uso diverso). Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore con raccomandata A/R. Il locatore può opporsi per gravi motivi entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.

4.1. SCHEMA PER L'USO COMMERCIALE

SITUAZIONE	REGOLA	CONSENSO LOCATORE
Sublocazione CON cessione/locazione d'azienda	AMMESSA anche senza consenso	Non necessario (solo comunicazione + 30 gg per opposizione)
Sublocazione SENZA cessione d'azienda	Regola generale art. 1594 c.c.: ammessa salvo patto contrario	Non necessario (salvo divieto contrattuale)
Cessione contratto CON cessione d'azienda	AMMESSA anche senza consenso	Non necessario
Cessione contratto SENZA cessione d'azienda	VIETATA senza consenso (art. 1594 c.c.)	Obbligatorio
Studio professionale (no azienda)	Art. 1594 c.c. puro: sublocazione ammessa, cessione no	Solo per cessione

CONSIGLIO PER IL LOCATORE COMMERCIALE: Per evitare sorprese, inserisci sempre nel contratto una **clausola di divieto di sublocazione**, anche per le locazioni commerciali. L'art. 36 L. 392/1978 prevale sull'art. 1594 c.c. solo quando c'è cessione d'azienda; in tutti gli altri casi, il divieto contrattuale è pienamente valido.

Art. 1595 RAPPORTI TRA LOCATORE E SUBCONDUTTORE

Art. 1595 - Rapporti tra il locatore e il subconduttore. Il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, ha azione diretta contro il subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, e per costringerlo ad adempiere tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione. Il subconduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali. 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.

5.1. I TRE PRINCIPI DELL'ART. 1595

PRINCIPIO	SPIEGAZIONE	ESEMPIO PRATICO
1. AZIONE DIRETTA del locatore	Il locatore può agire direttamente contro il subconduttore per ottenere il pagamento dei canoni di sublocazione non ancora pagati	Se il conduttore non paga il canone, il locatore può chiedere al subconduttore di pagare direttamente a lui (nei limiti del canone di sublocazione dovuto)
2. INOPPONIBILITÀ pagamenti anticipati	Il subconduttore non può difendersi dicendo 'ho già pagato in anticipo al sublocatore'	Se il subconduttore ha pagato 6 mesi in anticipo al conduttore, il locatore può comunque chiedergli di pagare di nuovo
3. EFFETTO della risoluzione e/nullità	Se il contratto principale viene risolto, annullato, o scade, la sublocazione cessa automaticamente	Se il locatore sfratta il conduttore, anche il subconduttore deve andarsene, anche se il suo contratto non è scaduto

ASPETTO CRUCIALE PER IL SUBCONDUTTORE: La sentenza di rilascio pronunciata contro il conduttore ha efficacia anche contro il subconduttore, **anche se non è stato parte del giudizio** (Cass. 11324/1998, Cass. 23302/2007). Questo significa che chi subloca corre un rischio significativo: se il contratto principale salta, perde il diritto di restare nell'immobile senza alcuna tutela diretta. Il subconduttore può solo rivalersi sul sublocatore.

6 COME REDIGERE UN CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

6.1. CONTENUTO ESSENZIALE

■	Parti: dati completi del sublocatore (conduttore originario) e del subconduttore
■	Riferimento al contratto principale: data, parti, estremi di registrazione, scadenza
■	Consenso del locatore: se richiesto, allegare o citare l'autorizzazione scritta
■	Comunicazione al locatore: se sublocazione parziale abitativa, citare la raccomandata inviata
■	Oggetto: descrizione precisa della porzione sublocata (vani, mq, pertinenze)
■	Durata: non può eccedere quella del contratto principale (data di scadenza massima)
■	Canone di sublocazione: importo, scadenza, modalità di pagamento
■	Deposito cauzionale: se previsto (regole identiche alla locazione: max 3 mensilità)
■	Clausola di dipendenza: specificare che la sublocazione cessa se il contratto principale viene risolto o scade
■	Clausola di destinazione: il subconduttore non può mutare la destinazione d'uso
■	Obblighi del subconduttore: manutenzione, uso corretto, divieto ulteriore sublocazione

6.2. REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI

ADEMPIMENTO	TERMINE	NOTE
Registrazione all'Agenzia delle Entrate	30 giorni dalla stipula	Obbligatoria come qualsiasi contratto di locazione
Imposta di registro	2% del canone annuo (min. 67 euro)	A carico 50% sublocatore + 50% subconduttore
Imposta di bollo	16 euro ogni 4 facciate o 100 righe	Se non si opta per cedolare secca (ma il sublocatore non può usarla)
Comunicazione Pubblica Sicurezza	Entro 48 ore dalla consegna	Se il subconduttore è straniero extra-UE: obbligatoria
Comunicazione amministratore condominio	Tempestiva	Dati del subconduttore per emergenze e regolamento

7 ASPETTI FISCALI DELLA SUBLOCAZIONE

7.1. TASSAZIONE DEI CANONI DI SUBLOCAZIONE

REGOLA FONDAMENTALE: Il reddito da sublocazione **non è reddito fondiario**. Il sublocatore non è proprietario dell'immobile, quindi il canone di sublocazione è classificato come **reddito diverso** (art. 67, co. 1, lett. h, TUIR). Questo ha conseguenze importanti:

ASPETTO	LOCAZIONE (Proprietario)	SUBLOCAZIONE (Conduttore-sublocatore)
Tipo di reddito	Reddito fondiario (Quadro RB)	Reddito diverso (Quadro RL)
Cedolare secca	SI , applicabile	NO , non applicabile (riservata al proprietario)
Tassazione	IRPEF o cedolare secca	IRPEF ad aliquota marginale (fino al 43%)
Deducibilità costi	Limitata	Si possono dedurre i costi inerenti (canone pagato al locatore)
Imposta di registro	2% annuo (o esente con cedolare)	2% annuo (sempre dovuta)

7.2. ESEMPIO DI CALCOLO

Mario è conduttore di un appartamento a 800 euro/mese. Subloca una stanza a 400 euro/mese.

VOCE	IMPORTO
Canone sublocazione incassato (annuo)	4.800 euro
Canone locazione pagato (annuo, deducibile)	9.600 euro
Reddito netto da sublocazione (4.800 - quota parte costi)	Variabile (il reddito può anche essere 0 se i costi superano il ricavo)
Tassazione	IRPEF aliquota marginale sul reddito netto
Imposta di registro sublocazione	2% x 4.800 = 96 euro/anno

ATTENZIONE: L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il sublocatore **non è proprietario** e quindi non può optare per la cedolare secca. I canoni di sublocazione vanno dichiarati nel Quadro RL della dichiarazione dei redditi come redditi diversi. Il mancato inserimento configura evasione fiscale.

8 RIMEDI DEL LOCATORE E CONSEGUENZE

8.1. COSA PUO FARE IL LOCATORE

SITUAZIONE	RIMEDIO DEL LOCATORE	PROCEDURA
Sublocazione totale senza consenso (abitativo)	Risoluzione contratto + sfratto + risarcimento danni	Diffida scritta + azione giudiziaria (art. 1453 c.c.)
Sublocazione parziale con divieto contrattuale	Risoluzione contratto (se inadempimento grave)	Diffida + azione giudiziaria; il giudice valuta la gravita (art. 1455 c.c.)
Sublocazione parziale senza comunicazione	Inadempimento, ma non sempre grave	Diffida; la risoluzione non e automatica (Cass. 5923/1993)
Cessione contratto senza consenso	Cessione inefficace (non produce effetti verso il locatore)	Il locatore puo ignorare il cessionario e agire verso il conduttore originario
Sublocazione con danno all'immobile	Risarcimento danni + eventuale risoluzione	Il conduttore risponde dei danni anche causati dal subconduttore

8.2. LA GRAVITA DELL'INADEMPIMENTO

PRINCIPIO GIURISPRUDENZIALE CONSOLIDATO: La violazione del divieto di sublocazione **non comporta automaticamente** la risoluzione del contratto. Il giudice deve valutare se l'inadempimento ha **scarsa importanza** (art. 1455 c.c.). Fattori rilevanti: durata della sublocazione, numero di persone, danni all'immobile, pregiudizio al locatore, buona o mala fede del conduttore. Una sublocazione occasionale di breve durata potrebbe non essere sufficiente per la risoluzione.

8.3. LA RESPONSABILITA DEL CONDUTTORE PER IL SUBCONDUTTORE

Il conduttore-sublocatore resta **pienamente responsabile** verso il locatore per:

- Il pagamento del canone della locazione principale (anche se il subconduttore non paga).
- Lo stato dell'immobile (anche per i danni causati dal subconduttore).
- Il rispetto di tutte le clausole del contratto principale.
- Gli eventuali danni a terzi (vicini, condominio) causati dal subconduttore.

9 CASISTICA PRATICA E FAQ

D: Posso affittare il mio appartamento su Airbnb se sono inquilino?

R: Dipende. Se sublochi l'intero appartamento (anche per pochi giorni) si tratta di sublocazione totale, che per l'uso abitativo è **vietata senza consenso** del locatore (art. 2 L. 392/1978). Se sublochi solo una stanza e continui ad abitarci, è sublocazione parziale: ammessa salvo patto contrario, con obbligo di comunicazione al locatore. In ogni caso, verifica il contratto: molti contratti vietano espressamente qualsiasi sublocazione.

D: Ospitare un amico o un familiare e sublocazione?

R: **No**. L'ospitalità gratuita di parenti, amici o conoscenti non è sublocazione e non necessita di alcun consenso o comunicazione. La giurisprudenza è chiara: il conduttore può accogliere ospiti nella propria casa. Diventa sublocazione solo quando c'è un corrispettivo (canone) e un accordo contrattuale con il terzo.

D: Il mio coinquilino e un subconduttore?

R: Dipende da come è strutturato il rapporto. Se **entrambi** avete firmato il contratto con il locatore come co-conduttori, non c'è sublocazione. Se invece solo uno ha firmato il contratto e l'altro paga una quota a lui, si tratta tecnicamente di sublocazione parziale.

D: Il locatore può agire direttamente contro il subconduttore per il canone?

R: **Sì**. L'art. 1595 c.c. gli dà un'azione diretta per chiedere al subconduttore il pagamento del canone di sublocazione ancora dovuto. Il locatore può farlo **senza** rinunciare ai suoi diritti verso il conduttore originario. È una doppia garanzia.

D: Il subconduttore può restare nell'immobile se il conduttore viene sfrattato?

R: **No**. La risoluzione o lo sfratto del contratto principale travolge automaticamente la sublocazione (art. 1595, co. 3). La sentenza contro il conduttore ha effetto anche contro il subconduttore, anche se non era parte del giudizio (Cass. 11324/1998). Il subconduttore può solo rivalersi sul sublocatore per i danni subiti.

D: Il canone di sublocazione può essere più alto del canone di locazione?

R: **Sì**. Non c'è un divieto di legge. Il canone di sublocazione è liberamente determinabile dalle parti. L'unico limite è la registrazione e la tassazione come reddito diverso. Però un canone di sublocazione molto alto potrebbe insospettire l'Agenzia delle Entrate e far emergere una situazione di sublocazione non dichiarata.

D: Il contratto di sublocazione va registrato?

R: **Sì, obbligatoriamente**, come qualsiasi contratto di locazione, entro 30 giorni dalla stipula. L'imposta di registro è il 2% del canone annuo (minimo 67 euro). Il mancato adempimento espone a sanzioni fiscali per entrambe le parti.

D: Posso sublocare se ho un contratto transitorio o per studenti?

R: **No, in nessun caso**. Il D.M. 30 dicembre 2002 vieta espressamente la sublocazione per i contratti transitori e per studenti universitari fuori sede. Il divieto è assoluto e non derogabile contrattualmente.

D: Posso dare in comodato gratuito parte dell'immobile che ho in affitto?

R: La questione è delicata. Il comodato gratuito formalmente non è sublocazione (manca il corrispettivo). Tuttavia, se la cessione gratuita del godimento è stabile e strutturata, il locatore potrebbe contestarla come cessione parziale del contratto. La prudenza suggerisce di chiedere comunque il consenso del locatore per evitare contenzioso.

DISCLAIMER: Questa guida ha scopo informativo generale. Non costituisce consulenza legale. La giurisprudenza citata è a scopo illustrativo. Per situazioni specifiche, consultare sempre un avvocato. Il testo delle norme può essere consultato su normattiva.it.

Guida Commentata - Art. 1594 c.c. e norme collegate - La Sublocazione

Documento informativo - Tutti i diritti riservati | Ultima revisione: Marzo 2026