

Torino, 12 giugno 2024

Circolare n. 25/24

## OGGETTO: SUBLOCAZIONI DI IMMOBILI - REGIME CIVILISTICO E FISCALE.

*Sintesi: si procede all'analisi del regime civilistico e fiscale dei contratti di sublocazione di unità immobiliari:*

- a destinazione abitativa o meno;
- nell'ambito o meno delle "locazioni brevi" in presenza di sublocazione di unità abitative. L'analisi viene condotta anche in presenza di comodatario che concede in uso l'immobile ricevuto.

Nella prassi professionale accade frequentemente di imbattersi in contratti di sublocazione delle unità immobiliari.

Si propone di seguito un'analisi della relativa disciplina dal punto di vista sia civilistico che fiscale.

### ASPETTI CIVILISTICI DELLA SUBLOCAZIONE

Con il contratto di **sublocazione**, il conduttore:

- concede ad un altro soggetto ("subconduttore") il godimento dell'immobile (totalmente o parzialmente), dietro pagamento di un canone;
- con **contratto autonomo** rispetto a quello principale (si tratta di un ordinario contratto di locazione a cui si applica l'intera relativa disciplina, salvo alcuni particolari aspetti analizzati di seguito, dove il primo locatore non ha rapporti col subconduttore, a differenza della cessione del contratto).

Deroghe: l'autonomia dei contratti trova alcune limitazioni riferite a quanto segue:

a) validità della sublocazione: salvo diversi accordi, rimane condizionata alla validità della prima locazione

Così, la durata della sublocazione non può eccedere quella della locazione principale (ciò permette la deroga alla durata minima prevista per le locazioni); laddove dovesse intervenire recesso anticipato del locatore principale, cesserà anche la sublocazione; ecc.

b) azione diretta verso il subconduttore: se il primo conduttore non paga il canone, il primo locatore "ha azione" diretta anche nei confronti del subconduttore (art. 1595 c.c.); quest'ultimo viene obbligato dal giudice a pagare i canoni dovuti al primo conduttore fino a capienza del debito del primo conduttore.

Nell'ambito della sublocazione occorre distinguere tra sublocazioni:

- di unità immobiliari abitative;
- rispetto alle unità immobiliari non abitative (negozi, uffici, capannoni, ecc.) posto il diverso regime civilistico in relazione a determinati aspetti.

### SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Unità non abitative: la norma di riferimento è l'**art. 1594 c.c.**, il quale dispone che il conduttore:

- **ha facoltà di sublocare** l'immobile locatagli (anche senza consenso del locatore);
- **ma non può cedere il contratto** senza il consenso del locatore;
- salvo il patto contrario (entrambe le disposizioni sono derogabili contrattualmente).

**Immobile aziendale:** il conduttore può, **senza il preventivo consenso** del locatore (è nullo il patto contrario):

- sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione;
- se questo **fa parte di un'azienda ceduta/locata** (art. 36, L. 392/78), comunicandolo al locatore con Racc. A/R (questi può opporsi solo "per gravi motivi" entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione).

**Unità abitative:** si applica la **disciplina speciale** di cui all'art. 2, co. 1, L. 392/72:

- il conduttore **non può sublocare totalmente** l'immobile senza il consenso del locatore;
- né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore.

Per orientamento giurisprudenziale, anche tali disposizioni sono derogabili contrattualmente.

**Locazione parziale:** non è richiesto il consenso del locatore:

- **ove la sublocazione sia soltanto parziale** (art. 2, co. 2, L. 392/72; *es*: una o più stanze)
- il conduttore ha l'obbligo (non essenziale) di comunicare al locatore, a mezzo Racc. A/R, alcuni dati tra cui le generalità del subconduttore, la durata della sublocazione ed i vani interessati dal contratto.

**IMPORTO DEL CANONE:** sia per le unità abitative che non abitative, è **liberamente determinato** (l'art. 12, L. 392/78 è attualmente abrogato), potendo essere anche superiore a quello spettante al primo locatore. È salva la disciplina l'eventuale disciplina vincolistica per gli immobili abitativi (*es*: a canone concordato).

	SUBLOCAZIONE	
	Immobili abitativi	Immobili non abitativi
<b>Sublocazione: autonomia dei rapporti</b>	Nasce un <b>nuovo contratto</b> ("di sublocazione") <ul style="list-style-type: none"> <li>- con la medesima causa del rapporto principale (contratto di locazione);</li> <li>- <b>ma distinto rispetto alla locazione originaria.</b></li> </ul>	
<b>Ammissibilità senza il consenso del locatore</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>non ammessa</b> per l'intero immobile;</li> <li>- ammessa se sublocazione parziale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>ammessa</b> se non espressamente vietata;</li> <li>- <b>ammessa (anche se vietata dal contratto)</b> se viene contestualmente ceduta/locata l'azienda</li> </ul>
<b>Termine del contratto</b>	Al termine della prima locazione cessa anche il contratto di sublocazione (salvo accordi diversi tra le parti), con conseguente possibilità di derogare alla durata minima: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dei contratti di locazione abitativa (4 + 4; 3 + 2 nel caso di contratto concordato);</li> <li>- dei contratti di locazione non abitativa (6 + 6; 9 + 9 per i contratti ad uso alberghiero).</li> </ul>	
<b>Azione diretta verso il subconduttore</b>	Se il locatore non paga il canone; il locatore <b>"ha azione" diretta verso il subconduttore</b>	
<b>Canone</b>	E' liberamente determinabile	

**Perdita di avviamento:** nel caso di immobile non abitativo per il quale trovi applicazione la perdita di avviamento (art. 36, co. 2, L. 392/78), l'orientamento della giurisprudenza riconosce l'indennità al solo subconduttore (unico soggetto ad avere il "contatto con il pubblico" che giustifica l'indennità), alla cessazione del contratto.

## REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

Il contratto di sublocazione di fabbricati ad uso abitativo da parte di un conduttore privato dev'essere **registrato** entro i 30 giorni dalla stipula, scontando **l'imposta di registro:**

- **nella misura del 2%** del canone annuo;

- con un minimo di €. 67 (per la prima annualità);
- con versamento dell'imposta che, per i contratti che durano più anni, può essere versato annualmente o in soluzione unica (2% del canone relativo a tutte le annualità, senza considerare gli eventuali adeguamenti Istat pattuiti).

**N.B.:** la CM 37/1986 ha chiarito che, anche se non disposto espressamente, soggiacciono alle stesse regole delle locazioni principali "anche i subaffitti e le sublocazioni", in quanto in entrambe le fattispecie il conduttore, nel concedere il bene in subaffitto od in sublocazione, assume la veste propria del concedente.

**Esclusione:** la registrazione non è dovuta per i contratti di "sublocazione breve", cioè con durata inferiore ai 30 giorni.

**Nota:** la citata autonomia tra i 2 contratti implica un autonomo regime ai fini dell'imposta di registro. **Esempio:** ove il primo locatore abbia optato per la cedolare secca a differenza del secondo locatore, il primo contratto non sconta l'imposta di registro, che va, al contrario, scontata nella sublocazione.

Anche laddove la sublocazione sia riferita ad una unità non abitativa l'imposta di registro opera sempre per il 2% del canone annuo (ad eccezione della locazione effettuata da soggetti passivi Iva, dove si applica l'aliquota dell'1%).

#### IMPOSTE DIRETTE NELLA SUBLOCAZIONE

Ai fini delle imposte dirette, occorre differenziare il trattamento:

- ✓ riservato al primo locatore rispetto a quello riservato al 2° locatore (anche con riferimento al caso in cui il contratto principale non sia costituito da una locazione, ma da un comodato d'uso gratuito);
- ✓ applicabile nel caso in cui si verta nell'ambito delle cd. "locazioni brevi".

#### CONTRATTI ORDINARI DI LOCAZIONE

Per i contratti di locazione di unità immobiliari **abitative** o non **abitative** si ha che:

- la prima locazione: produce un **reddito fondiario**:
  - ✓ tassato "per competenza";
  - ✓ con **deduzione forfettizzata delle spese** (5% del canone annuale per i privati; fino al 15% del canone, ma solo in presenza di effettive spese di manutenzione ordinaria, nel reddito d'impresa);
- la sublocazione: produce un **reddito diverso** (art. 67, co. 1, lett. h), TUIR).
  - ✓ tassato "per cassa";
  - ✓ con **deduzione analitica delle spese specificatamente inerenti** (art. 71, co. 2, Tuir).

**N.B.:** tra dette spese specificatamente inerenti rientra il canone pagato (per cassa) al primo locatore (in tal senso la CM 55/2002).

Tale differenza si riflette anche ai fini degli adempimenti dichiarativi:

Contratto	Indicazione del canone
Locazione "principale"	- <b>Quadro B</b> (redditi da Fabbricati) modello 730, - <b>Quadro RB</b> se si utilizza il modello Redditi PF
Sublocazione	- <b>rigo D4</b> , indicando a col. 3 (tipo di reddito) il codice "3", modello 730 - <b>rigo RL10</b> , se si utilizza il modello Redditi PF

#### Esempio1

Il sig. Tizio ha assunto in locazione un appartamento da Caio per un canone annuo di €. 6.000. Procede a concedere l'appartamento in sublocazione a Sempronio al medesimo canone annuo di €. 6.000; in tal caso:

- ✓ Caio tassa il canone quale reddito fondiario a quadro RB del mod. Redditi PF
- ✓ Tizio non tassa alcun reddito a quadro RL, posto che il reddito risulta azzerato.

Nota: nel caso di specie si ritiene non ricorra l'obbligo di compilare il quadro RL, posto che le istruzioni richiedono, per i "privati", l'indicazione dei soli "redditi" (non dei componenti positivi e negativi di reddito).

#### Esempio2

Il sig. Rossi assume in locazione annuale per €. 6.000 (€. 500 al mese) un appartamento al mare, che occupa nei mesi estivi e di cui si è intestato le utenze.

Per l'intero mese di settembre è solito concedere in sublocazione per €. 1.000 onnicomprensivi l'appartamento (col consenso del proprietario), unitamente ai locali pertinenziali (box e cantina); a fine 2023 rileva un costo per utenze di settembre di €. 80.

Il sig. Rossi deve dichiarare un **reddito diverso** di €. 420 dato da: €. 1.000 (canone incassato) - 500 (canone passivo riferito a settembre) - 80 (utenze pagate per settembre)

RL10	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili	1		1.000	,00	2		580	,00
		Cedolare secca							
		3		4		5			

### OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

L'opzione per il regime di cedolare secca:

- non è applicabile ai redditi diversi al di fuori delle ipotesi di locazione breve (v. oltre) dunque, nel caso di specie, l'opzione esercitabile solo dal primo locatore.

### CONTRATTO DI COMODATO D'USO

Diversa è la situazione in cui il contratto "a monte" sia costituito non da un contratto di locazione, ma da un contratto di comodato d'uso gratuito (evento piuttosto frequente tra familiari).

Premesso che dal punto di vista civilistico il nulla è disposto (dunque l'eventuale divieto dovrà essere indagato sulla scorta delle previsioni contrattuali, sulla scorta di un eventuale divieto espresso), secondo l'orientamento dell'Agenzia delle entrate (RM 381/2008 ed RM 394/2008), il soggetto tenuto a dichiarare i redditi dei fabbricati posseduti:

- è il **proprietario** (o il titolare di altro **diritto reale di godimento**: usufruttuario, ecc.);
- non assumendo** rilevanza il possesso a titolo di comodato d'uso gratuito.

Di conseguenza il canone di locazione:

- va tassato in capo al proprietario;
- a nulla rilevando il fatto che sia incassato dal comodatario.

Esempio3

Mario Rossi concede in comodato gratuito alla moglie una seconda casa di sua proprietà; il contratto di comodato prevede la facoltà di concessione in uso a terzi del bene.  
 La moglie procede a sublocare l'appartamento ad un canone annuo di €. 10.000; in tal caso:  
 ✓ il sig. Rossi tassa il canone quale reddito fondiario a quadro RB del mod. Redditi PF  
 ✓ la moglie non avrà alcun reddito da tassare a quadro RL.

### CONTRATTI DI "LOCAZIONE BREVE"

Come noto, l'art. 4 del DL n. 50/2017 ha introdotto un particolare regime riferito alle cd. "locazioni brevi", cioè quelle locazioni:

- di unità a destinazione abitativa;
- di durata inferiore a 30 giorni su base annuale;

nell'ambito dei quali possono essere forniti dei servizi strettamente connessi alla locazione.

In tal caso, in presenza di sublocazione si verificano due deroghe al regime generale visto in precedenza:

- 1) la possibilità per il sublocatore di applicare la cedolare secca (pur ritraendo un reddito qualificato come "diverso", e non un reddito fondiario);
- 2) il comodatario che subloca l'unità immobiliare:
  - ritrae un reddito diverso (N.B.: il canone non configura più un reddito fondiario per il comodante);
  - sul quale può optare per la cedolare secca.

CONCESSIONE IN GODIMENTO DA PARTE DEL COMODATARIO / 2° LOCATORE		
	DURATA ≤ 30 GG (regime ex DL 50/2017)	DURATA > 30 GG (non applicabile il regime ex DL 50/2017)
COMODANTE (proprietario)	rendita catastale rivalutata (cod. utilizzo "9")	Reddito fondiario ("canoni" = corrisp. pattuito dal comodatario)
COMODATARIO	corrispettivo (possibile optare per la cedolare secca)	(nessun reddito)
	se interviene un intermediario: comunicazione/ritenuta	anche se interviene intermediario: NO comunicazione/ritenuta

Esempio4

Il sig. Verdi è proprietario di un appartamento al mare.  
 Nel mese di settembre è solito concedere in locazione per €. 1.500 onnicomprensivi l'appartamento unitamente alle pertinenze (box e cantina).  
 A tal fine decide di concedere in comodato gratuito alla moglie (con contratto debitamente registrato a tassa fissa nel termine fisso) la quale procede a concedere l'appartamento tra il 1/09/2023 ed il 15/09/2023.  
 In tal caso occorrerà operare come segue.

Il marito dichiara l'immobile a disposizione della moglie per i 15 gg di settembre (nessuna maggiorazione di 1/3 del reddito fondiario), mentre applica la maggiorazione per immobile disposizione per il resto dell'anno.

### Mod. Redditi Proprietario

Rendita catastale non rivalutata		Utilizzo	giorni	Possesto percentuale	Codice canone	(500 + 25 rival.) x 4/3 x 350gg/365gg		Indice mune	Cedolare secca	Casi part. IMU
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
RB1	500,00	2	350	100				L378		
REDDITI IMPONIBILI <sup>13</sup>	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI <sup>16</sup>	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione e principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza		
	,00	,00	,00	,00	,00	,00	685,00	,00		
RB2	500,00	9	15	100			X			
REDDITI IMPONIBILI <sup>13</sup>	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI <sup>16</sup>	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione e principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza		
	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00		

La moglie tasserà il reddito diverso con una duplice alternativa:

**1) nessuna opzione per la cedolare secca:** assoggettando reddito ad Irpef, dato da:

- il canone percepito (per cassa);
- al netto delle spese sostenute per le utenze (che si pongono pari ad € 80).

Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili		Cedolare secca	1	2
3	4	5	6	7
RL10			,00	,00
	1.000,00	80,00		

**2) con opzione per la cedolare secca:** assoggettando reddito ad imposta sostitutiva, dato da:

- il canone pattuito da contratto (anche se non incassato);
- senza alcuna deduzione di spese (la col. 5 non va compilata).

Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili		Cedolare secca	1	2
3	4	5	6	7
RL10		X	,00	,00
	1.000,00			

Il calcolo della cedolare e dell'acconto avverrà a quadro LC, cui si rinvia per approfondimenti.

**Modello 730:** nel caso in cui la moglie intenda presentare il mod. 730:

- in luogo del rigo RL del quadro RL del mod. Redditi PF
- sarà tenuta a compilare **rigo D4 del quadro D del mod. 730**, in modo del tutto analogo

### CONTRATTI DIVERSI DA LOCAZIONE

Si noti che in presenza di **prestazione di servizi eccedenti** rispetto a quelli **strettamente connessi** alla messa a disposizione dell'unità immobiliare:

- si fuoriesce (anche dal punto civilistico) da un contratto di "mera locazione" dei muri;
- rientrando nell'ambito di una "prestazione complessa" (attività dei "Bed and breakfast" o "B&B"), che attribuisce un reddito da attività commerciale non abituale (art. 67, co. 1, lett. l), Tuir).

In tal caso, si deve ritenere che:

- non possa trovare applicazione la RM 394/2008 (che attiene ad un solo reddito fondiario, imputabile sempre al titolare del diritto reale);
- pertanto debbano trovare applicazione i criteri generali:
  - il **proprietario** (locatore o comodante): può dichiarare solo un **reddito fondiario**;
  - il **"gestore"** (locatario/comodatario che organizza l'attività commerciale non abituale): dichiarerà il **reddito diverso** (non potendo, tuttavia, optare per la cedolare secca, come nel caso 1) dell'Esempio4 precedente).

Servizi strettamente connessi alla locazione	Servizi eccedenti (attività commerciale occasionale)
- fornitura di biancheria	- prima colazione o pasti
- servizio di pulizia locali	- messa a disposizione di autonoleggio
- fornitura di utenze (energia elettrica, gas, ecc.)	- messa a disposizione di guide turistiche/interpreti
- accesso wi-fi ad Internet	- ecc.
- servizio di aria condizionata	

### REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI IN SINTESI

A) DURATA DEL CONTRATTO NON SUPERIORE A 30 GIORNI						
Contribuente	Servizi accessori	Reddito	Regime locaz. brevi	Ritenuta Interm.	Ammissa Cedol. secca	Principio di tassaz.
<b>UNICA LOCAZIONE</b>						
Proprietario	Strettam. funzionali	RB	SI	SI	SI	di compet.
	Eccedenti	RL (att. comm. occas.)	NO	NO	NO	di cassa
<b>SUBLOCAZIONE</b>						
Sublocatore/ Comodatario	1) Strettam. funzionali	RL (sublocazione)	SI	SI	SI	di cassa
	2) Eccedenti	RL (att. comm. occas.)	NO	NO	NO	di cassa
Proprietario	Caso 1) sopra	RB (rendita catastale se comodante)	NO	NO	SI	di compet.
	Caso 2) sopra				NO (1)	

(1) Per l'Agenzia (CM 23/2011) la cedolare secca è ammessa solo in caso di utilizzo dell'immobile per finalità "abitative", che nel caso di B&B risulta essere diversa (la finalità è prettamente "turistica"). La giurisprudenza si è orientata in senso contrario (per quanto attiene l'uso foresteria delle imprese)

A) DURATA DEL CONTRATTO NON SUPERIORE A 30 GIORNI						
Contribuente	Servizi accessori	Reddito	Regime locaz. brevi	Ritenuta Interm.	Ammissa Cedol. secca	Principio di tassaz.
<b>UNICA LOCAZIONE</b>						
Proprietario	Strettam. funzionali	RB	NO	NO	SI	di compet.
	Eccedenti	RL (att. comm. occas. (1))			NO	di cassa
<b>SUBLOCAZIONE</b>						
Sublocatore/ Comodatario	1) Strettam. funzionali	RL (sublocazione)	NO	NO	SI	di cassa
	2) Eccedenti	RL (att. comm. occas. (1))			NO	di cassa
Proprietario	Caso 1) sopra	RB (canoni del sublocatore, se comodante)			SI	di compet.
	Caso 2) sopra				NO (2)	

(1) Potrebbe sconfinare in un'attività di impresa.

(2) V. Nota 1 sopra

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE DI IMMOBILE ABITATIVO - FAC-SIMILE

Stipulato

Il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_ il \_\_\_ con residenza/sede in \_\_, identificato mediante \_\_, di seguito anche denominato "sublocatore";

Il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_ il \_\_\_ con residenza/con sede in \_\_, identificato mediante \_\_, di seguito anche denominato "subconduttore";

**PREMESSO CHE**

- il conduttore ha in locazione l'immobile urbano sito in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ di proprietà del sig. \_\_\_\_\_, in forza di contratto a data \_\_\_\_\_ registrato il \_\_\_\_\_ all'ufficio del registro di \_\_\_\_\_;
- copia del predetto contratto viene consegnata al sublocatore contestualmente alla sottoscrizione del presente atto;
- il sublocatore ha ottenuto consenso scritto del locatore a sublocare il predetto immobile, come da liberatoria che viene consegnata in copia al subconduttore a prova di ciò;
- tali premesse costituiscono parte integrante del presente contratto;

**SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

**Art. 1.** Il sublocatore concede in sublocazione al subconduttore, il quale accetta, l'immobile descritto al successivo art.2

**Art. 2.** L'immobile concesso in sublocazione dalla parte sublocatrice alla parte subconduttrice viene individuato come

segue: \_\_\_\_. Il subconduttore ha visionato l'immobile e ne ha constatato il buono stato di conservazione, il funzionamento degli impianti, l'assenza di vizi o difetti e lo ha trovato idoneo alle proprie necessità.

**Art. 3.** L'immobile sublocato sarà destinato ad abitazione del subconduttore e dei suoi familiari; il subconduttore si impegna a rispettare tale destinazione d'uso. Il subconduttore non ha diritto di sublocare a sua volta l'immobile.

**Art. 4.** La durata della sublocazione sarà dal \_\_\_\_ al \_\_\_\_\_. La consegna delle chiavi di ingresso dell'immobile al subconduttore è avvenuta in data \_\_\_\_\_. Il presente contratto si rinnoverà tacitamente per la stessa durata ed alle medesime condizioni contrattuali ove non venga inviata disdetta, da una delle parti, almeno 6 mesi prima della scadenza; il rinnovo del contratto di sublocazione è condizionato al rinnovo del contratto principale di locazione. L'eventuale cessazione anticipata del contratto principale di locazione determina in ogni caso l'immediata caducazione del presente contratto di sublocazione.

**Art. 5.** Il subconduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare sublocata, alla cessazione del contratto, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

**Art. 6.** Il canone mensile è pattuito in euro \_\_, da pagarsi entro il giorno \_\_ di ogni mese, a mezzo

\_\_\_\_\_ Il subconduttore non può opporre eccezioni al fine di evitare, ridurre o ritardare la prestazione

dovuta. Il canone sarà aggiornato annualmente, dietro richiesta da parte locatrice, nella misura del 100% della variazione nell'anno precedente dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertato dall'Istat.

**Art. 7.** Il mancato pagamento di una sola mensilità del canone oppure di oneri accessori di importo pari a 2 mensilità del canone oppure il mutamento d'uso della cosa locata oppure la concessione in sublocazione a terzi costituiscono circostanze che integrano, anche da sole, grave inadempimento contrattuale e determinano la risoluzione di diritto del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c.

**Art. 8.** Sono a carico della parte subconduttrice gli oneri accessori di cui all'art. 9 Legge n. 392/1972, nonché il costo delle utenze (gas, luce, etc.) e delle riparazioni di cui all'art. 1609 c.c.

**Art. 9.** A garanzia delle obbligazioni qui assunte, il subconduttore versa al sublocatore, il quale con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di euro \_\_\_\_, pari a \_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, salvo richiesta di maggior danno. Il deposito cauzionale in oggetto deve ritenersi fruttifero al tasso legale degli interessi.

**Art. 10.** Il subconduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento per gravi motivi con preavviso di almeno sei mesi;

**Art. 11.** Le spese relative alla registrazione del contratto saranno ripartite in parti uguali.

**Art. 12.** Per ogni controversia che dovesse insorgere il foro competente è quello di \_\_\_\_\_

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, con particolare riferimento alle eventuali controversie le parti si atterranno al codice civile e a tutte le leggi che inseriscono alla locazione urbana anche se inserite in altre discipline,

Letto, approvato e

sottoscritto. Data e

firma delle parti

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342, comma 2, c.c., le parti specificamente approvano le seguenti pattuizioni: art. 3 (sul rispetto della destinazione d'uso e sul divieto in capo al subconduttore di sublocare a sua volta l'immobile); art. 4 (sul rinnovo del contratto di sublocazione condizionato al rinnovo del contratto principale di locazione e sulla cessazione anticipata del contratto di sublocazione in caso di cessazione anticipata del contratto principale di locazione); art. 6 (sull'obbligo di pagamento del canone senza poter opporre eccezioni).

Data e firma del subconduttore