

Subaffitto non autorizzato: come intervenire come proprietario

Subaffitto non autorizzato in casa affittata: cosa dice la legge, come scoprirlo, come intervenire e quali sono le conseguenze per l'inquilino.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cosa dice la normativa sul subaffitto in un contratto di affitto?
2. Come scoprire se l'inquilino sta subaffittando?
3. Cosa fare se scopri un subaffitto non autorizzato?
4. Quali conseguenze per l'inquilino che subaffitta senza permesso?
5. Come prevenire il subaffitto non autorizzato?
6. Il subaffitto è sempre vietato?

Il **subaffitto non autorizzato** è vietato senza il consenso del proprietario, salvo diversa clausola contrattuale. Se il contratto lo vieta espressamente, la violazione è contrattuale e il proprietario può intervenire.

Cosa dice la normativa sul subaffitto in un contratto di affitto?

Il subaffitto è il contratto con cui l'inquilino affitta a terzi parte o tutto l'immobile che ha preso in locazione. La normativa italiana sul subaffitto prevede che l'inquilino può subaffittare l'immobile solo con il consenso del proprietario, salvo

diversa disposizione contrattuale. Se il contratto non menziona il subaffitto, si applica la regola generale: l'inquilino non può subaffittare senza autorizzazione.

Come scoprire se l'inquilino sta subaffittando?

Segnali di un possibile subaffitto includono: persone diverse dall'inquilino che entrano e escono con regolarità e orari fissi, annunci online che pubblicizzano la stanza o l'appartamento in subaffitto, corrispondenza intestata a persone diverse nella cassetta della posta. I vicini e l'amministratore di condominio possono essere buoni osservatori

DA SAPERE

Segnali di un possibile subaffitto non autorizzato



- ! Persone diverse dall'inquilino**
Che entrano e escono con regolarità e orari fissi
- ! Annunci online**
Che pubblicizzano la stanza o l'appartamento in subaffitto
- ! Corrispondenza anomala**
Intestata a persone diverse nella cassetta della posta
- ! Restio alle visite di controllo**
Richiesta di non accedere all'immobile per manutenzioni

Un altro indicatore è la richiesta di non fare visite di controllo o di non accedere all'immobile per manutenzioni. Se l'inquilino appare particolarmente restio a far entrare il proprietario o i tecnici, potrebbe nascondere la presenza di altre persone non autorizzate.

La verifica online è il metodo più efficace. Cercare l'indirizzo dell'immobile sui portali di affitto e sui gruppi Facebook può rivelare annunci di subaffitto pubblicati dall'inquilino. Se trovi un annuncio, fai uno screenshot come prova prima di contattare l'inquilino.

Cosa fare se scopri un subaffitto non autorizzato?

Il primo passo è la comunicazione diretta con l'inquilino. Chiedere chiarimenti sulla situazione. Potrebbe trattarsi di un ospite temporaneo o di un coinquilino non comunicato, non necessariamente di un subaffitto vero e proprio. Il dialogo chiarisce la situazione e può risolvere il problema senza conflitti.

Se il dialogo conferma il subaffitto non autorizzato, la contestazione formale è il passo successivo. Una raccomandata o PEC che contesta la violazione e richiede la cessazione immediata del subaffitto. Nella comunicazione, fai riferimento alla clausola contrattuale che vieta il subaffitto e ai possibili provvedimenti in caso di mancata cessazione.

Se l'inquilino non cessa il subaffitto, il proprietario può valutare, con il supporto di un professionista, la risoluzione del contratto per inadempimento. Il subaffitto non autorizzato può, in alcuni casi e previa messa in mora, portare alla risoluzione del contratto; una valutazione specifica della situazione richiede comunque il supporto di un legale, perché tempi e modalità dipendono dal contratto e dalle circostanze concrete.

CHECKLIST



Se scopri un subaffitto non autorizzato

- 1 Comunicazione diretta con l'inquilino**
Chiedi chiarimenti, potrebbe non essere un vero subaffitto
- 2 Contestazione formale**
Raccomandata o PEC che richiede la cessazione immediata
- 3 Valutare la risoluzione del contratto**
Con il supporto di un legale, in caso di inadempimento

Quali conseguenze per l'inquilino che subaffitta senza permesso?

L'inquilino che subaffitta senza autorizzazione si espone a diverse conseguenze. Sul piano contrattuale, il proprietario può chiedere la risoluzione del contratto e il

risarcimento dei danni. I danni possono includere il maggior canone che il proprietario avrebbe potuto ottenere affittando direttamente a quel prezzo.

Sul piano fiscale, il subaffitto non dichiarato costituisce evasione fiscale.

L'inquilino che subaffitta incassa canoni non dichiarati e rischia sanzioni fiscali. Il proprietario non ha responsabilità in questo, ma può segnalare la situazione.

Sul piano civilistico, l'inquilino potrebbe dover restituire quanto incassato dal subaffitto, se il contratto lo prevede. In alcuni casi il proprietario potrebbe anche valutare, con l'assistenza di un legale, la richiesta di un risarcimento per il danno subito

DA SAPERE



Conseguenze per l'inquilino che subaffitta senza permesso



Piano contrattuale

Risoluzione del contratto e risarcimento dei danni



Piano fiscale

Evasione fiscale su canoni non dichiarati, sanzioni



Piano civilistico

Restituzione di quanto incassato dal subaffitto

.

Come prevenire il subaffitto non autorizzato?

La prevenzione inizia dal contratto. Una clausola chiara che vieta il subaffitto e specifica le conseguenze in caso di violazione è il primo strumento di tutela. Il contratto dovrebbe anche prevedere l'obbligo per l'inquilino di comunicare eventuali variazioni nella composizione del nucleo familiare.

La selezione dell'inquilino è importante quanto il contratto. Un inquilino con un profilo trasparente e referenze verificabili oggettive (referenze di precedenti locazioni, continuità lavorativa, garanzie documentabili) riduce il rischio di situazioni poco chiare come il subaffitto non comunicato.

Le visite periodiche concordate, come i controlli annuali degli impianti, permettono di verificare lo stato dell'immobile e la presenza di persone diverse

dall'inquilino senza essere invasivi. Un rapporto di fiducia con l'inquilino rende più difficile che il subaffitto avvenga all'insaputa del proprietario.

Il subaffitto è sempre vietato?

Il subaffitto non è sempre vietato. In alcuni casi, può essere autorizzato dal proprietario con un accordo specifico. Ad esempio, se l'inquilino deve trasferirsi temporaneamente per lavoro e vuole subaffittare l'immobile per un periodo limitato, il proprietario può autorizzarlo con un accordo scritto.

Il subaffitto parziale, come l'affitto di una stanza a un coinquilino, può essere consentito dal contratto o autorizzato dal proprietario. In questo caso, l'inquilino principale resta responsabile verso il proprietario per il pagamento del canone e per la corretta gestione dell'immobile.

In ogni caso, qualsiasi forma di subaffitto dovrebbe essere trasparente e concordata. La normativa prevede in genere che il proprietario possa essere informato di chi vive nel proprio immobile e possa approvare eventuali subentri o subaffitti. Il subaffitto è solo uno dei possibili usi impropri dell'immobile: vedi anche come comportarsi se l'inquilino usa la casa per attività non consentite.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Homeflow è in pre-lancio. Aiutiamo i proprietari a gestire la selezione degli inquilini e le richieste in modo strutturato, prima del contatto. Entra nella lista.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →