

## Esecuzione forzata

---

# La convalida di sfratto per morosità nell'affitto di azienda

di Stefania Volonterio, Avvocato

Seminario di specializzazione

## Locazioni commerciali e affitti di azienda

Scopri di più

Cassazione civile, Sez. III, sent. 13 novembre 2024, n. 29253, Pres. Frasca, Est. Iannello

**Sfratto per morosità – contratto di affitto di ramo di azienda – riforma del processo civile** (Cod. Proc. Civ. Artt. 657 e 658 – D. Lgs. 149/2022 – D. Lgs. 164/2024)

**Massima:** *“A seguito delle modifiche introdotte nell’art. 657 c.p.c. dal d. lgs. n. 149 del 2022, il procedimento speciale di intimazione di sfratto per morosità di cui all’art. 658 c.p.c. è applicabile anche al contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda) che ricomprenda uno o più beni immobili”*

### CASO

Nel corso del 2023 una società cita un'altra società per sentirne convalidare lo sfratto intimato per la morosità dei canoni di un contratto di affitto di ramo d'azienda esistente tra le stesse.

La società, intimata ai sensi dell'art. 658 c.p.c., si costituisce e si oppone alla convalida dell'intimato sfratto sostenendo l'inapplicabilità del detto procedimento speciale ad un rapporto di affitto di ramo d'azienda.

Il giudice dispone un rinvio pregiudiziale alla Corte di cassazione *ex art. 363 bis c.p.c.* per la soluzione della seguente questione di diritto: *“se la procedura sommaria per la convalida di sfratto per morosità di cui all’art. 658 cod. proc. civ. sia o meno applicabile al contratto di fitto di azienda ovvero al contratto di fitto di ramo di azienda”*.

Il Giudice remittente ritiene infatti vi siano, sulla questione, le *“gravi difficoltà interpretative”* richieste dalla legge, consistenti nel fatto che la Delega al Governo per l'efficienza del processo civile (L. 206/2021) conteneva l'espressa richiesta di estensione delle procedure speciali di convalida e di sfratto per morosità anche *“ai contratti di comodato di beni immobili e di affitto di azienda”*; che la c.d. Riforma Cartabia (D. Lgs. 149/2022) ha invece modificato il solo art. 657 c.p.c. inserendovi, solo nel primo comma, il riferimento esplicito a comodato e affitto

di azienda, lasciando invece immutato l'art. 658 c.p.c.; che la Relazione Illustrativa alla detta Riforma riferisce che essa ha esteso *“l'applicabilità del procedimento di convalida, di licenza per scadenza del contratto e di sfratto per morosità, anche ai contratti di comodato di beni immobili e di affitto di azienda, entro tali limiti modificando dunque l'art. 657 c.p.c.”*; che i procedimenti in parola sono speciali e rappresentano una *“eccezione al principio generale che il riconoscimento di diritti deve avvenire secondo le forme del processo ordinario”*, sicché è sorto contrasto tra dottrina e giurisprudenza che hanno abbracciato una linea interpretativa estensiva e dottrina e giurisprudenza che hanno invece abbracciato una linea interpretativa più rigorosa.

La questione è stata ritenuta ammissibile dalla Suprema Corte, che ha ravvisato la sussistenza, nel contesto descritto dal giudice remittente, di gravi difficoltà interpretative in una questione ideata a riproporsi in modo identico in numerosi giudizi, ed essa è stata assegnata, per l'enunciazione del principio di diritto, alla Terza Sezione.

## SOLUZIONE

Prima di illustrare, anche se per sommi capi, l'esame della questione che porta la Corte a decidere per l'applicabilità del procedimento di sfratto per morosità ex art. 658 c.p.c. anche all'ipotesi di affitto di azienda o di ramo di azienda, è bene anticipare che, pochi giorni prima della pubblicazione di questa sentenza, il decreto correttivo dettato con D. Lgs. 164/2024, in vigore dal 26 novembre 2024, ha introdotto nell'art. 658, primo comma, c.p.c. le parole *“all'affittuario di azienda, all'affittuario coltivatore diretto, al mezzadro o al colono”*. Anche la sentenza in esame riferisce di questa novità, che, tuttavia, riteniamo non superi l'utilità della sentenza *de qua* e di alcune utili precisazioni che si andranno a evidenziare.

Superata, come visto, la questione di ammissibilità del rinvio pregiudiziale ex art. 363 *bis* c.p.c., la Suprema Corte individua la questione da risolvere nei seguenti termini: posto che, come visto sopra, la c.d. Riforma Cartabia è intervenuta sul solo art. 657 c.p.c. e non anche sull'art. 658 c.p.c., *“il dubbio prospettato a fondamento dell'ordinanza e del primo degli orientamenti interpretativi che nella stessa sono menzionati è che tale modifica, riguardando testualmente il solo articolo 657 (ed anzi il solo suo primo comma), abbia dato solo parziale attuazione alla delega, estendendo ai contratti di comodato di beni immobili e di affitto di azienda il solo procedimento di convalida di licenza per finita locazione e non anche il procedimento di convalida di sfratto per morosità disciplinato dall'art. 658 e neppure – si dice – quello di sfratto per finita locazione, previsto dal secondo comma dello stesso art. 657 cod. proc. civ.”*

La Corte chiarisce subito che il dubbio interpretativo deve essere sciolto a favore della tesi più estensiva e che, *“in realtà, la delega debba ritenersi pienamente e completamente attuata”*.

I Supremi Giudici ritengono infatti che, anche anteriormente alle riforme di cui trattasi, la disciplina delle convalide *de quibus* era *“organicamente e complessivamente delineata da tutte le disposizioni che compongono il capo II, in modo da fruire così dei reciproci richiami, espliciti o impliciti, che all'interno del capo emergono tra una disposizione e l'altra, anche in ragione della interpretazione delle stesse quale consolidata nel tempo”*.

E così, la Corte rimarca innanzitutto che la mancata ripetizione, nel secondo comma dell'art. 657 c.p.c., di tutti i soggetti indicati nel suo primo comma, anche prima dell'ultima riforma era frutto dell'*"evidente sottinteso che questi sono esattamente gli stessi già indicati nel primo comma"*.

Quanto invece all'art. 658 c.p.c., la Corte evidenzia come la portata di questa norma sia sempre stata solo apparentemente più circoscritta di quella di cui all'art. 657 c.p.c., perché in essa il riferimento a *"locatore"* e *"conduttore"* non poteva e non può *"escludere dalla portata della norma le figure contrattuali diverse da quelle relative alla locazione di immobili"*, essendo la stessa figura del *"locatore"* riferita anche all'affitto di beni produttivi e dei fondi rustici.

In sostanza, riassume la Corte, e per quanto qui rileva, *"se dunque, nel consolidato assetto interpretativo delle norme del capo II, la definizione dell'ambito applicativo delle diverse disposizioni che lo compongono andava ricavata per tutte dall'elencazione contenuta nel primo comma dell'art. 657 cod. proc. civ., appare evidente che proprio la tecnica adottata dal legislatore delegato per dare attuazione alla delega, consistita nel mero "chirurgico" inserimento in quella elencazione di altre due tipologie di contraenti, abbia avuto lo scopo (e comunque l'effetto) di lasciare inalterato e, anzi di sfruttare, quel sistema di richiami e i relativi effetti"*.

Dunque, non si tratta nemmeno, conclude la Corte, di una interpretazione estensiva delle norme in esame, *"ma piuttosto di operare una interpretazione diretta del combinato disposto degli artt. 657 .. e 658"*, che porta dunque ad estendere la portata dell'art. 658 c.p.c. agli affitti agrari e di azienda o ramo di azienda.

Da qui, l'enunciazione del principio di diritto: *"A seguito delle modifiche introdotte nell'art. 657 c.p.c. dal d.lgs. n. 149 del 2022, il procedimento speciale di intimazione di sfratto per morosità di cui all'art. 658 c.p.c. è applicabile anche al contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda) che ricomprenda uno o più beni immobili"*

## QUESTIONI

Come sopra anticipato, e come del resto rilevato dalla stessa Corte nell'imminenza della pubblicazione della pronuncia stessa, il Legislatore è intervenuto sull'art. 658 c.p.c., inserendo l'esplicito riferimento all'affitto di azienda.

Ed infatti, nelle parti finali della sentenza la Corte precisa opportunamente che l'estensione delle procedure speciali di cui trattasi anche all'affitto di azienda o di ramo di azienda *"si giustifica se e in quanto ... nell'azienda o nel ramo di azienda posto ad oggetto del contratto sia compreso anche (almeno) un immobile, trattandosi di dato comune ad ogni altra ipotesi considerata e segnatamente anche di quelle inserite in sede di modifica, come reso evidente dall'espresso riferimento al 'comodatario di beni immobili'"* nell'art. 657 c.p.c. Sul punto, infatti, la Corte riporta uno stralcio delle pertinenti osservazioni depositate dalla Procura Generale, nelle quali si precisa che *"le espressioni 'licenza' e 'sfratto' non sono riferibili ai beni mobili e l'art. 665 c.p.c., nel far riferimento all'ordinanza di rilascio, rimanda all'esecuzione forzata per rilascio concernente"*



*un bene "immobile".*

Seminario di specializzazione

## Locazioni commerciali e affitti di azienda

Scopri di più