

Diritto e reati societari

Effetto Cartabia: il procedimento di sfratto per morosità ora applicabile ai contratti di affitto di azienda

di Virginie Lopes, Avvocato

Seminario di specializzazione

Noleggi, locazioni commerciali e affitti d'azienda

Scopri di più

[Cassazione civile, sez. III, 13 Novembre 2024, n. 29253](#)

Parole chiave: locazione di cose – sfratto e licenza (procedimento per la convalida) – azienda – affitto di azienda

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, purché tra i beni oggetto del contratto siano compresi uno o più immobili.”*

Disposizioni applicate: art. 657 c.p.c., art. 658 c.p.c..

Nella sentenza in esame, la Corte di Cassazione è stata chiamata ad esprimersi sul tema dell’applicabilità al contratto di affitto di ramo d’azienda del procedimento speciale di convalida di sfratto.

Infatti, la vicenda trae origine dallo sfratto per morosità intimato da una società ad un’altra in relazione ad un contratto di affitto di ramo d’azienda, a fronte del mancato pagamento di canoni scaduti, comprensivi del canone di locazione dell’immobile nel quale era esercitata l’attività.

La società intimata si opponeva, eccependo in via preliminare l’inapplicabilità al rapporto *de quo* del procedimento speciale di convalida di sfratto, spingendo così il Tribunale di prime cure a disporre il rinvio pregiudiziale alla Corte di Cassazione per risolvere il seguente quesito: *“se la procedura sommaria per convalida di sfratto per morosità di cui all’articolo 658 cod. proc. civ. sia o meno applicabile al contratto di fitto di azienda ovvero al contratto di fitto di ramo di azienda”*.

In particolare, il Tribunale ha rilevato come, in tema di procedimento sommario per convalida a norma degli artt. 657 ss. c.p.c., **(i)** la legge 26 novembre 2021, n. 206 all’art. 1, comma 5, lett.

r) abbia previsto che “nell’esercizio della delega il decreto o i decreti legislativi recanti modifiche al codice di procedura civile in materia di processo” dovessero, tra l’altro, “estendere l’applicabilità della procedura di convalida, di licenza per scadenza del contratto e di sfratto per morosità anche ai contratti di comodato di beni immobili e di affitto d’azienda”, come (ii) l’art. 3, comma 46, lett. a), del D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 (c.d. “Riforma Cartabia”), in attuazione della indicata legge delega, abbia modificato l’art. 657 c.p.c., inserendo al primo comma, dopo le parole “può intimare al conduttore” quelle “al comodatario di beni immobili, all’affittuario di azienda”, lasciando al contempo immutato il secondo comma del medesimo articolo nonché il successivo articolo 658 c.p.c. e come (iii) la relazione illustrativa alla c.d. riforma Cartabia, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 245/22, all’art. 3, comma 46, lett. a) abbia indicato “... in attuazione del principio contenuto nel comma 5, lett. r) si è **estesa la 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’articolo 657 c.p.c.”.

Premesse queste osservazioni, il Tribunale di prime cure ha altresì sottolineato che il raggio applicativo del procedimento sommario per la convalida di sfratto risulta essere limitato, tanto con riguardo ai rapporti contenziosi assoggettabili, quanto ai fatti giustificativi di tutela (finita locazione, morosità e cessazione della locazione d’opera ex art. 659 c.p.c.) e che tale procedimento rappresenta un’eccezione al principio generale secondo cui il riconoscimento dei diritti deve avvenire nelle forme del processo ordinario di cognizione.

Il Tribunale ha poi ripercorso le considerazioni di parte della giurisdizione di merito e della dottrina secondo cui il procedimento di sfratto per morosità ex art. 658 c.p.c. e quello per finita locazione ex art. 657 c.p.c. non si applicano all’affitto di azienda o di ramo d’azienda (ancorché comprendenti un immobile), osservando che si possa intimare licenza prima della scadenza del contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda) ex art. 657, comma 1 c.p.c., mentre per estendere a tali rapporti il secondo comma della norma manca un esplicito riferimento normativo (sfratto per già cessato contratto di affitto di azienda) di cui è carente il testo della legge delega.

Infine, ha ripercorso il ragionamento logico della tesi dottrinale e giurisprudenziale contraria secondo cui i termini “locatore” e “conduttore” (termini utilizzati in entrambi gli art. 657 e 658 c.p.c.) vanno interpretati in senso ampio (per effetto dell’espressione “modalità stabilite nell’articolo precedente” contenuta all’art. 658 c.p.c. che, secondo tale dottrina e giurisprudenza supera il mero richiamo al “locatore” e al “conduttore” e non anche alle altre figure citate nell’art. 657 c.p.c.).

Nell’ambito del rinvio pregiudiziale in Corte di Cassazione, gli ermellini hanno ritenuto che il dubbio dovesse essere sciolto in favore della seconda tesi dottrinale e giurisprudenziale, sottolineando che già nel secondo comma dell’art. 657 c.p.c. non viene riproposta l’integrale elencazione dei soggetti contrattuali considerati nel primo comma, valendo ciò a sottintendere che i soggetti del secondo comma siano esattamente gli stessi già indicati nel primo.

Pertanto, la Corte di Cassazione ha concluso per l'applicabilità della procedura sommaria di convalida di sfratto per morosità, prevista dall'art. 658 c.p.c., anche ai contratti di affitto di azienda o di ramo di azienda comprendenti immobili.

Seminario di specializzazione

Noleggi, locazioni commerciali e affitti d'azienda

Scopri di più