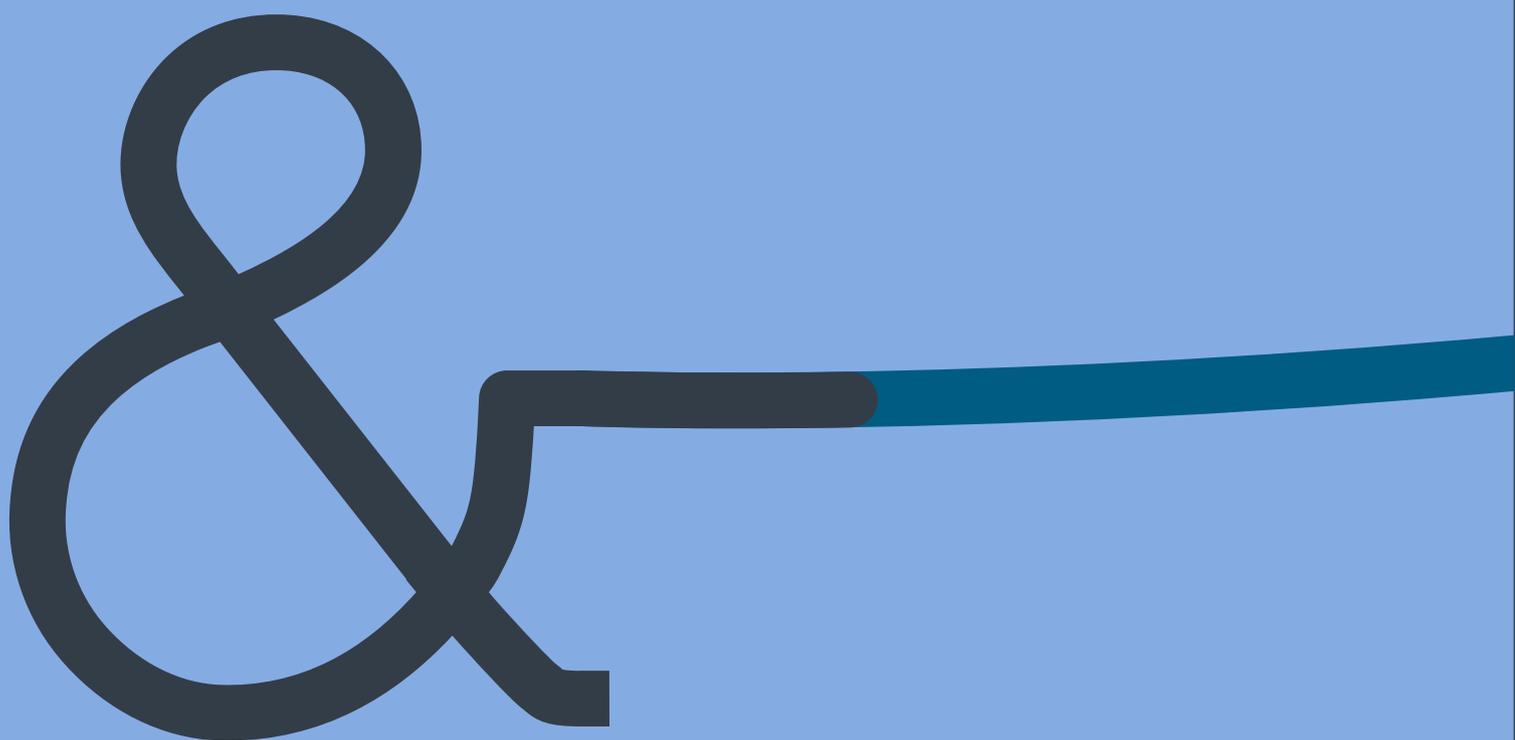


Bird & Bird

Applicabilità del procedimento di sfratto per morosità ai contratti di affitto di azienda

22 novembre 2024



Applicabilità del procedimento di sfratto per morosità ai contratti di affitto di ramo di azienda

Cassazione Civile, Sez. III, sentenza n. 29253 del 13 novembre 2024

La Corte di Cassazione, con la recente sentenza n. 29253 del 13 novembre 2024 ha chiarito che il procedimento speciale di sfratto per morosità, disciplinato dall'articolo 658 c.p.c., si applica anche ai contratti di affitto di azienda (o di ramo d'azienda) comprendenti beni immobili.

La pronuncia risolve un dubbio interpretativo sulla Riforma Cartabia (Legge n. 206/2021 e il successivo D. Lgs. n. 149/2022), che aveva modificato il solo articolo 657 c.p.c. includendo l'affittuario di azienda tra i soggetti destinatari della procedura di convalida di licenza ai soli casi della scadenza del contratto. La Cassazione ha infatti confermato la possibilità di applicare la 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.

Contesto e questioni di diritto

Il caso nasce da un procedimento per convalida di sfratto avviato da una società concedente. nei confronti della società concessionaria per mancato pagamento dei canoni di affitto relativi al ramo d'azienda, che includeva l'uso di un immobile. La società concessionaria si era opposta, eccependo l'inapplicabilità del procedimento speciale di sfratto per morosità ai contratti di affitto di azienda, sostenendo che questo fosse riservato alle sole locazioni immobiliari. In seguito al rinvio pregiudiziale disposto dal Tribunale di Napoli ex art. 363-bis c.p.c., la Corte di Cassazione è stata chiamata a pronunciarsi sull'applicabilità del procedimento di convalida di sfratto per morosità a questa tipologia di contratti.

La Riforma Cartabia e la modifica all'Art. 657 c.p.c.

La Riforma Cartabia ha provveduto a modificare l'articolo 657 c.p.c., includendo l'affittuario di azienda tra i soggetti ai quali si applica il procedimento di convalida di licenza per scadenza del contratto. Tuttavia, il legislatore ha ommesso di modificare l'articolo 658 c.p.c., che regola il procedimento di convalida di sfratto per morosità. Tale lacuna ha dato origine a due interpretazioni contrastanti: da un lato, si riteneva che l'estensione del procedimento dovesse riguardare anche lo sfratto per morosità, dall'altro che, in assenza di una modifica esplicita dell'art. 658 c.p.c., questo fosse applicabile solo alle locazioni immobiliari.

Argomentazioni della Corte di Cassazione

La Corte di Cassazione, analizzando il quadro normativo e i lavori preparatori, ha optato per la prima interpretazione. La terza Sezione ha infatti ritenuto che l'estensione del procedimento per finita locazione e per morosità sia coerente con la volontà del legislatore di ampliare l'applicabilità di questi procedimenti anche ai contratti di comodato e affitto di azienda. Le motivazioni principali fornite dalla Corte di Cassazione si sono basate su:

- i. Analisi del testo normativo: La Corte ha rilevato che la formulazione dell'art. 657 c.p.c., modificata dal D. Lgs. 149/2022, contiene richiami espliciti e impliciti che estendono l'applicabilità delle norme sul procedimento di convalida di licenza per scadenza del contratto e di sfratto per morosità a tutte le figure contrattuali elencate, inclusi l'affittuario d'azienda e il comodatario di immobili.
- ii. Compatibilità delle disposizioni: La Corte ha ritenuto che il mancato intervento sull'art. 658 c.p.c. non rappresenti un ostacolo all'estensione della norma. È stato infatti sottolineato come la scelta legislativa

di non includere l'affittuario di azienda nell'art. 658 non implichi automaticamente un'esclusione, dato che la norma si riferisce comunque a una disciplina generale sullo sfratto per morosità.

- iii. Coerenza con i lavori preparatori: La Cassazione ha preso in considerazione i lavori preparatori della riforma, che esprimevano espressamente l'intenzione del legislatore di estendere le procedure speciali di convalida anche ai casi di affitto di azienda, nell'ottica di garantire una maggiore efficienza e coerenza del sistema processuale.
- iv. Considerazione sistematica: Sul piano interpretativo, la Corte ha evidenziato come il secondo comma dell'art. 657 c.p.c. richiami le figure indicate nel primo comma, senza specificare ulteriormente i soggetti. Questo meccanismo di rinvio interno consente di estendere, in maniera coerente e uniforme, l'applicazione dell'intero procedimento di convalida di sfratto anche agli affitti d'azienda, in quanto stabilisce la Corte, *"le due proposizioni non possono considerarsi in contrasto tra loro ma, al contrario, in perfetta consequenzialità, dovendosi leggere la seconda parte alla luce della prima"*

Principio di diritto

In conclusione, la Corte di Cassazione ha enunciato il seguente 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 comprenda uno o più beni immobili."*

Implicazioni della Sentenza

La pronuncia ha importanti conseguenze pratiche: chiarisce definitivamente che anche nei casi di affitto d'azienda, laddove il complesso aziendale comprenda beni immobili, si potrà fare ricorso al procedimento speciale di sfratto per morosità. Questo introduce un importante strumento per gli affittuari di aziende o rami della stessa, facilitando la risoluzione delle controversie per mancato pagamento dei canoni in modo rapido e snello.

Inoltre, la Corte segnala che è in arrivo un ulteriore intervento legislativo: il D. Lgs. n. 164 del 31 ottobre 2024, pubblicato in Gazzetta Ufficiale l'11 novembre 2024, prevede una modifica espressa all'art. 658 c.p.c., confermando l'applicabilità dello sfratto per morosità ai contratti di affitto di azienda. Questa normativa entrerà in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione e sarà applicabile retroattivamente ai giudizi introdotti dopo il 28 febbraio 2023.

Conclusioni

La sentenza n. 29253/2024 della Corte di Cassazione rappresenta un importante chiarimento in materia di diritto processuale, stabilendo una soluzione interpretativa che amplia l'accesso al procedimento di sfratto per morosità ai contratti di affitto di azienda comprendenti immobili.

Contatti



Antonella Ceschi

Partner

+390669667000
antonella.ceschi@twobirds.com



Antonio Castorina

Associate

+390230356000
antonio.castorina@twobirds.com



Ludovica Giaccone

Associate

+390669667000
ludovica.giaccone@twobirds.com



Andrea Reali

Associate

+390669667000
andrea.reali@twobirds.com



Giuseppe Gennari

Paralegal

+390669667000
giuseppe.gennari@twobirds.com

twobirds.com

Abu Dhabi • Amsterdam • Beijing • Bratislava • Brussels • Budapest • Casablanca • Copenhagen • Dubai
• Dublin • Dusseldorf • Frankfurt • The Hague • Hamburg • Helsinki • Hong Kong • London • Lyon
• Madrid • Milan • Munich • Paris • Prague • Rome • San Francisco • Shanghai • Shenzhen • Singapore
• Stockholm • Sydney • Tokyo • Warsaw

The information given in this document concerning technical legal or professional subject matter is for guidance only and does not constitute legal or professional advice. Always consult a suitably qualified lawyer on any specific legal problem or matter. Bird & Bird assumes no responsibility for such information contained in this document and disclaims all liability in respect of such information.

This document is confidential. Bird & Bird is, unless otherwise stated, the owner of copyright of this document and its contents. No part of this document may be published, distributed, extracted, re-utilised, or reproduced in any material form.

Bird & Bird is an international legal practice comprising Bird & Bird LLP and its affiliated and associated businesses.

Bird & Bird LLP is a limited liability partnership, registered in England and Wales with registered number OC340318 and is authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority (SRA) with SRA ID497264. Its registered office and principal place of business is at 12 New Fetter Lane, London EC4A 1JP. A list of members of Bird & Bird LLP and of any non-members who are designated as partners, and of their respective professional qualifications, is open to inspection at that address.