

Cassazione civile sez. III, 13/11/2024, n. 29253

FATTI DI CAUSA

1. La (*omissis*) Srl intim² alla (*omissis*) Srls sfratto per morosit³, contestualmente citandola per la convalida davanti al Tribunale di Napoli, in relazione a contratto di affitto di ramo d⁴azienda, per il mancato pagamento di canoni scaduti, comprensivi del canone di locazione dell⁵immobile nel quale ⁶esercitata l⁷attivit⁸, oltre accessori, per il complessivo importo di Euro 18.509,83.

L⁹intimata si oppose, preliminarmente eccependo l¹⁰inapplicabilit¹¹ al rapporto de quo del procedimento speciale di convalida di sfratto.

2. Con ordinanza in data 20 dicembre 2023 l¹²adito Tribunale ha disposto il rinvio pregiudiziale degli atti alla Corte di cassazione, ai sensi dell¹³art. 363-bis c.p.c., per la risoluzione della seguente questione di diritto ¹⁴se la procedura sommaria per convalida di sfratto per morosit¹⁵ di cui all¹⁶articolo 658 cod. proc. civ. sia o meno applicabile al contratto di fitto di azienda ovvero al contratto di fitto di ramo di azienda¹⁷.

Nel motivare circa la sussistenza dei presupposti del rinvio ha in particolare evidenziato, quanto alle ¹⁸gravi difficolt¹⁹ interpretative²⁰ poste dalla questione, che

²¹ in tema di procedimento sommario per convalida, regolato dagli articoli 657 ss. cod. proc. civ., la legge 26 novembre 2021, n. 206 (recante ²²Delega al Governo per l²³efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonch²⁴ in materia di esecuzione forzata²⁵), all²⁶art. 1, comma 5, lett. r), ha espressamente previsto che ²⁷nell²⁸esercizio della delega il decreto o i decreti legislativi recanti modifiche al codice di procedura civile in materia di processo²⁹ dovessero, tra l³⁰altro, ³¹estendere l³²applicabilit³³ della procedura di convalida, di licenza per scadenza del contratto e di sfratto per morosit³⁴ anche ai contratti di comodato di beni immobili e di affitto d³⁵azienda³⁶;

³⁷ l³⁸art. 3, comma 46, lett. a), del D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 (c.d. ³⁹Riforma Cartabia⁴⁰), in attuazione della indicata legge delega, ha modificato l⁴¹art. 657 c.p.c., inserendo al primo comma, dopo le parole ⁴²pu⁴³ intimare al conduttore⁴⁴ le parole ⁴⁵al comodatario di beni immobili, all⁴⁶affittuario di azienda⁴⁷, ma ha lasciato tuttavia immutato il secondo comma del medesimo articolo nonch⁴⁸ l⁴⁹articolo 658 cod. proc. civ.;

⁵⁰ la relazione illustrativa alla riforma Cartabia, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 245/22, all⁵¹art. 3, comma 46, lett. a) testualmente recita ⁵²! In attuazione del principio contenuto nel comma 5, lett. r) si ⁵³ estesa la applicabilit⁵⁴ del procedimento di convalida, di licenza per scadenza del contratto e di sfratto per morosit⁵⁵, anche ai contratti di comodato di beni immobili

e di affitto di azienda, entro tali limiti modificando dunque l'articolo 657 c.p.c.;

il procedimento sommario per convalida di sfratto è caratterizzato dalla ristrettezza del suo raggio applicativo, limitato tanto con riguardo ai rapporti contenziosi assoggettabili quanto ai fatti giustificativi di tutela (finita locazione, morosità e cessazione della locazione opera ex art. 659 c.p.c.), costituendo esso eccezione al principio generale che il riconoscimento dei diritti deve avvenire secondo le forme del processo ordinario di cognizione;

sulla scorta di tali considerazioni parte della giurisprudenza di merito e della dottrina ha ritenuto che il procedimento di sfratto per morosità previsto dall'art. 658 cod. proc. civ., e per taluni anche quello per finita locazione previsto dal secondo comma dello stesso art. 657, siano esperibili soltanto con riguardo ai contratti di locazione di immobili urbani e che siano dunque esclusi dal loro campo di applicazione, tra gli altri, l'affitto di azienda o di ramo di azienda (ancorché comprendenti un immobile);

si osserva in tal senso che, se è testualmente previsto che possa intimarsi licenza prima della scadenza del contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda) ex art. 657, primo comma, cod. proc. civ., non è possibile estendere a tali rapporti il comma secondo, in assenza di esplicito testuale riferimento normativo (sfratto per già cessato contratto di affitto di azienda) per difetto testuale genetico risalente alla legge delega;

altra parte della dottrina e della giurisprudenza ha al contrario rilevato che ponendo a confronto i due articoli che disciplinano il procedimento di sfratto (l'art. 657 c.p.c. e l'art. 658 c.p.c.) emerge come nell'art. 657 c.p.c., relativo alla finita locazione nella sua versione ante modifica, si faccia menzione, oltre che del conduttore, anche dell'affittuario coltivatore diretto, del mezzadro e del colono, soggetti tutti, questi ultimi, che non vengono citati nel successivo art. 658 c.p.c., relativo alla morosità, in cui si richiama il solo conduttore, facendo tuttavia riferimento alle modalità stabilite nell'articolo precedente, ragione per cui è apparso più corretto interpretare il sostantivo conduttore in senso ampio ed a considerare utilizzabile pacificamente lo sfratto per morosità anche per affittuario coltivatore diretto, mezzadro e colono;

secondo tale orientamento è dunque lecito concludere che il legislatore delegato abbia ritenuto di adottare la stessa tecnica normativa utilizzata nel testo vigente ante modifica, in cui l'elencazione delle fattispecie contrattuali assoggettabili alla procedura di sfratto è contenuta nell'art. 657 c.p.c. mentre il successivo art. 658 c.p.c., limitandosi a richiamare le modalità stabilite nell'articolo precedente, utilizza in senso estensivo i due sostantivi locatore e conduttore;

diversamente opinando -si osserva- rimarrebbe privo di senso il secondo comma dell'art. 658 c.p.c., che fa riferimento ad ipotesi in cui il canone consiste in derrate, fattispecie quest'ultima non certo applicabile al rapporto locativo ma tipica dell'affitto di fondi rustici

(art. 1639 c.c.), della mezzadria (art. 2141 c.c.) e della colonia parziaria (art. 2164 c.c.).

3. La Prima Presidente, con decreto del 14 febbraio 2024 (pubblicato, al pari del provvedimento che ha disposto il rinvio pregiudiziale, ai sensi dell'art. 137-ter disp. att. c.p.c.), ha dichiarato ammissibile la questione e l'ha assegnata alla Terza sezione civile per l'enunciazione del principio di diritto.

Il decreto della Prima Presidente ha verificato la sussistenza delle condizioni di cui al primo comma dell'art. 363-bis c.p.c. in punto di

pregiudizialit  della risoluzione della questione con riguardo all'esito, in termini di ammissibilit  o meno, della citazione introduttiva del procedimento per convalida di sfratto;

apprezzabilit  ,   prima facie , di gravi difficolt  interpretative, testimoniata   dai differenti orientamenti dei giudici di merito che si sono cimentati al riguardo (in assenza di specifici precedenti di legittimit  anche rispetto all'assetto ordinamentale precedente), la scelta tra due soluzioni contrapposte implicanti operazioni ermeneutiche non certamente piane nella specie,   una pi  aderente al testo normativo dettato dal D.Lgs. n. 149 del 2022 e   altra fondata su una lettura estensiva, sorretta dall'intenzione manifestata dal legislatore delegante (legge n. 206 del 2021), ma che non ha trovato rispondenza in sede delegata) ;

suscettibilit  della riproposizione della medesima questione in numerosi giudizi.

4. Il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Fulvio Troncone, ha depositato requisitoria scritta, chiedendo sia enunciato il seguente principio di diritto   la procedura sommaria per convalida di sfratto per morosit  di cui all'art. 658 c.p.c, non   applicabile al contratto di fitto di azienda ovvero al contratto di fitto di ramo di azienda .

La (*omissis*) Srls ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Deve preliminarmente darsi atto della ammissibilit  della memoria depositata per la (*omissis*) Srls (parte intimata nel procedimento a quo), bench  redatta da difensore che non risulta iscritto nell'albo speciale degli avvocati abilitati presso le giurisdizioni superiori   Avv. (*omissis*) (cl. (*omissis*)) che assiste la parte nel procedimento davanti al giudice che ha disposto il rinvio pregiudiziale. Valgano al riguardo le seguenti considerazioni.

Dalla scarsa disciplina dedicata al procedimento dall'art. 363-bis cod. proc. civ. si ricavano i seguenti dati.

Il suo avvio   subordinato alla iniziativa del   giudice di merito  che,   sentite le parti costituite  (primo comma), ove ritenga motivatamente che ne sussistano le condizioni, dispone

rinvio pregiudiziale con ordinanza che $\hat{=}$ immediatamente trasmessa alla Corte di cassazione $\hat{=}$, $\hat{=}$ comunicata alle parti $\hat{=}$ (secondo comma, secondo inciso) e il cui deposito determina, ipso iure, la sospensione del giudizio a quo. Segue una prima fase, non aperta al contraddittorio delle parti, dedicata ad un primo vaglio di ammissibilit  da parte del Primo Presidente e destinata a concludersi con decreto che, in caso di ritenuta ammissibilit  del rinvio pregiudiziale, $\hat{=}$ assegna la questione alle sezioni unite o alla sezione semplice per lâ=enunciazione del principio di diritto $\hat{=}$ (terzo comma). Di tale ultima fase il quarto comma dice poi (soltanto) che deve aver luogo davanti alle sezioni unite o alla sezione semplice in pubblica udienza, $\hat{=}$ con la requisitoria scritta del pubblico ministero $\hat{=}$ e $\hat{=}$ con facolt  per le parti costituite di depositare brevi memorie, nei termini di cui all articolo 378 $\hat{=}$. Dispone quindi il quinto comma che $\hat{=}$ con il provvedimento che definisce la questione $\hat{=}$ disposta la restituzione degli atti al giudice $\hat{=}$.

Ne emerge il disegno di un incidente di legittimit  incastonato all interno di un processo di merito nel quale il contraddittorio si sia gi  regolarmente instaurato e davanti al quale il processo dovr  comunque poi riprendere il suo corso.

I pochi riferimenti alle parti rendono palese che si evoca una gi  avvenuta costituzione e questa non pu ² che riguardare il processo di merito nella fase che ha portato all ordinanza che dispone il rinvio.

Il procedimento davanti alla Suprema Corte, ad impulso officioso, $\hat{=}$ bens  aperto al contraddittorio delle parti ma a queste se (e come) gi  costituite nel giudizio di merito, secondo i requisiti di difesa tecnica richiesti per quest ultimo e senza che nemmeno possa, dunque, considerarsi necessario il rilascio di procura speciale ex art. 365 cod. proc. civ. (come del resto si ritiene, per considerazioni analoghe giustificate dalla relativa disciplina, per il procedimento di regolamento di competenza).

2. La questione di diritto, assegnata a questa Sezione a seguito di rinvio pregiudiziale disposto dal giudice del merito ai sensi dell art. 363-bis cod. proc. civ., riguarda, in buona sostanza, la valutazione della portata da attribuirsi, sul piano esegetico, alla modifica apportata dall art. 3, comma 46, lett. a), del D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 (c.d. $\hat{=}$ Riforma Cartabia $\hat{=}$) al primo comma dell art. 657 c.p.c.

Come ricordato nell ordinanza che ha disposto il rinvio, il legislatore delegato era chiamato dalla legge delega ad $\hat{=}$ estendere lâ=applicabilit  della procedura di convalida, di licenza per scadenza del contratto e di sfratto per morosit  anche ai contratti di comodato di beni immobili e di affitto d azienda $\hat{=}$ (art. 1, comma 5, lett. r, L. n. 206 del 2021).

Tale delega ha trovato corrispondenza nel decreto legislativo n. 149 del 2022 in una sola disposizione, contenuta nell art. 3, comma 46, lett. a), che $\hat{=}$ del seguente testuale tenore $\hat{=}$ all articolo 657, primo comma, dopo le parole $\hat{=}$ pu ² intimare al conduttore, $\hat{=}$ sono

inserite le parole «al comodatario di beni immobili, all'affittuario di azienda».

Il dubbio prospettato a fondamento dell'ordinanza e del primo degli orientamenti interpretativi che nella stessa sono menzionati ¹ 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 ² 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.

3. Tale dubbio deve essere sciolto in favore della seconda delle soluzioni interpretative prospettate dall'ordinanza del giudice campano e, dunque, nel senso che, in realtà, la delega debba ritenersi pienamente e completamente attuata.

Ragioni testuali e sistematiche militano, infatti, nel senso di attribuire alla riferita sia pur limitata interpolazione del testo normativo originario l'effetto di estendere ai nuovi soggetti

contrattuali tutte le disposizioni del capo II (intitolato «Del procedimento per convalida di sfratto»), sempreché compatibili con i caratteri strutturali del tipo contrattuale cui essi si riferiscono (limite intrinseco che ovviamente esclude che una intimazione di sfratto per morosità possa mai darsi rispetto ad un comodato precario).

4. Il fatto che la modifica abbia riguardato il solo articolo 657 e si sia risolta non già in una sua riformulazione integrale ma nel mero inserimento nell'elenco delle tipologie di contraenti già contemplate dal primo comma di tale disposizione (conduttore, affittuario coltivatore diretto, mezzadro, colono) delle altre due figure del «comodatario di beni immobili» e dell'affittuario di azienda ³ scelta di tecnica legislativa che tende evidentemente a (o sortisce comunque l'effetto di) lasciare inalterata la struttura complessiva della disciplina del procedimento speciale di convalida quale 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.

5. In tal senso, conviene anzitutto rimarcare che il secondo comma dell'art. 657 cod. proc. civ. («Può altresì intimare lo sfratto, con la contestuale citazione per la convalida, dopo la scadenza del contratto, se, in virtù del contratto stesso o per effetto di atti o intimazioni precedenti, è esclusa la tacita riconduzione»), relativo alla intimazione di sfratto per finita locazione, non ripete (né per ampliarla, né per circoscriverla) l'elencazione dei soggetti contrattuali considerati nel primo comma, ma anzi omette di indicare sia il soggetto della frase, sia il complemento di termine (ossia i soggetti attivo e passivo dell'azione ivi prevista, intimazione di sfratto), nell'evidente sottinteso che questi sono esattamente gli stessi già indicati nel primo comma.

6. Diversamente l'art. 658 c.p.c. (l'Il locatore può intimare al conduttore lo sfratto con le modalità stabilite nell'articolo precedente anche in caso di mancato pagamento del canone di affitto alle scadenze) indica espressamente tali elementi della struttura logica della proposizione normativa e lo fa in termini apparentemente più circoscritti rispetto a quelli considerati nell'art. 657 c.p.c., facendo espresso riferimento da un lato al solo locatore, dall'altro al solo conduttore.

Non è possibile per l'art. 658 attribuire a tale scelta lessicale l'intento, già nell'impianto originario, di escludere dalla portata della norma le figure contrattuali diverse da quelle relative alla locazione di immobili.

6.1. Valga in tal senso anzitutto considerare che l'indicazione del soggetto attivo dell'azione nella figura del locatore è normativamente riferibile non solo alla locazione di immobili ma anche all'affitto di beni produttivi (v. art. 1617 cod. civ.) e dei fondi rustici (v. artt. 1632, 1633, 1638, 1640, 1642, 1645, 1649, 1650, 1652, 1653 cod. civ.; artt. 7, 11 e 16 L. 11 febbraio 1971, n. 11; artt. 4-bis, 5, 9, 14, 16, 17, 20 e 21, 48 L. 3 maggio 1982, n. 203), dal momento che quella alternativa di concedente è riservata alla mezzadria (art. 2141 c.c.) e alla colonia (art. 2164 c.c.).

È, dunque, giocoforza ritenere che nella norma nuova dell'art. 657, primo comma, quel termine si debba ormai riferire pure alla fattispecie dell'affitto di azienda.

Questa considerazione rende il mancato mutamento dell'art. 658 quanto alla figura del lato passivo nel conduttore del tutto inidoneo a giustificare a) che per locatore anche in tale norma non si debba intendere anche chi affitti azienda; b) che per mancato pagamento del canone dell'affitto non si debba intendere anche il mancato pagamento del canone dell'affitto di azienda.

Si appalesa a tal fine insufficiente l'evocazione della figura del solo conduttore, conservata nella norma, pur se posta a fronte della distinzione fra conduttore ed affittuario emergente nel primo comma dell'art. 657, emergendo quella figura comunque nel Codice Civile nelle norme generali sulla locazione, comprensive anche della locazione di cosa produttiva e, dunque, anche dell'affitto di azienda, dovendosi dunque considerare inidonea ad essere intesa come non riferibile all'affittuario.

6.2. Non si è, del resto, mai dubitato che l'art. 658 cod. proc. civ. contemplasse tra i soggetti considerati anche il locatore nei confronti dell'affittuario coltivatore diretto, del mezzadro e del colono.

L'inoperatività in tali casi dei poteri attribuiti al Pretore nella fase sommaria è stata piuttosto affermata (Cass. 04/01/2000, n. 17; 27/02/1995, n. 2236; 29/04/1993, n. 5025; 11/12/1991, n. 13376; 13/01/1987, n. 155; 27/05/1975, n. 2140; 06/09/1969, n. 3075; 18/01/1969, n. 121;

17/10/1964, n. 2614) per ragioni legate alla riconduzione di tutte le controversie in materia di contratti agrari, sia sotto il profilo della genesi che del funzionamento che della cessazione, alla competenza esclusiva della sezione specializzata agraria del Tribunale, in forza delle disposizioni di cui agli artt. 26, L. 11 febbraio 1971, n. 11; 47, L. 3 maggio 1982, n. 203; 9 e 10, L. 14 febbraio 1990, n. 29.

6.3. Infine, inequivoco indice testuale del fatto che, con il limitato riferimento al locatore e al conduttore, non si $\tilde{A}$ inteso ridurre la platea dei destinatari del procedimento rispetto a quelli considerati dall'art. 657 $\tilde{A}$ dato dal riferimento alle $\hat{A}$ derrate $\bullet$ contenuto nel secondo comma dell'art. 658 cod. proc. civ. ($\hat{A}$ Se il canone consiste in derrate, il locatore deve dichiarare a norma dell'articolo 639 la somma che $\tilde{A}$ disposto ad accettare in sostituzione $\bullet$), il quale evidentemente postula ipotesi in cui il canone consiste in derrate, il che pu $\tilde{A}$ concepirsi solo con riferimento all'affitto di fondi rustici (art. 1639 c.c.), alla mezzadria (art. 2141 c.c.) e alla colonia parziaria (art. 2164 c.c.).

7. 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 $\hat{A}$ chirurgico $\bullet$ 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.

Si consideri del resto che, ove invece la modifica fosse stata operata attraverso una testuale modifica anche del secondo comma dell'art. 657 cod. proc. civ. e del primo comma dell'art. 658 cod. proc. civ., attraverso la ripetuta specificazione dell'ambito soggettivo di riferimento di ciascuna di quelle disposizioni, allora s $\tilde{A}$ che quel meccanismo ne sarebbe rimasto alterato e sarebbe stato necessario riconsiderare espressamente anche le altre tipologie che altrimenti avrebbero potuto considerarsi escluse.

8. Tutto ci $\tilde{A}$ conduce a ritenere che non si tratti nemmeno di sottoporre l'art. 658 cod. proc. civ. ad una interpretazione estensiva (comunque consentita anche in caso di norme, quale quelle in esame, eccezionali, per le quali vige solo il divieto di interpretazione analogica, ex art. 14 della Preleggi), ma piuttosto di operare una interpretazione diretta del combinato disposto degli artt. 657, primo comma (nel testo modificato dall'art. 3, comma 46, lett. a, D.Lgs. n. 149 del 2022) e dell'art. 658 c.p.c., sul presupposto, come visto giustificato da indici testuali e sistematici e dato in precedenza per pacifico in dottrina e giurisprudenza, che il secondo ripeta dal primo la delimitazione del proprio ambito applicativo.

9. Non pu $\tilde{A}$ condividersi, pertanto, l'avviso fatto proprio anche dal P.G. nelle sue conclusioni secondo cui la questione nascerebbe da una dimenticanza del legislatore delegato per avere questi

normato meno di quanto era stato delegato a fare.

In realtà, per le ragioni esposte, deve ritenersi che non vi sia stato affatto un cattivo adempimento della delega, bensì una scelta consapevole nel senso della inutilità di intervenire sull'art. 658 c.p.c.

Cadono, pertanto, anche gli altri argomenti spesi nella requisitoria a favore della opposta soluzione. Non si tratta, infatti, di ampliare in via interpretativa l'ambito d'applicazione di un procedimento di restrittiva applicazione ai casi espressamente considerati di prendere atto che, per le ragioni esposte, l'enucleazione pur tassativa di detti casi non ricade sotto discipline diverse ma deve unitariamente ricavarsi dal combinato disposto degli artt. 657 e 658 cod. proc. civ., di guisa che l'ampliamento delle figure elencate nel primo vale a delineare necessariamente, negli stessi limiti, l'ambito applicativo del secondo (salvi naturalmente i limiti intrinseci di compatibilità di cui già si è detto a proposito del comodato).

10. Soccorre in tal senso anche l'illustrazione della ratio legis espressa nella relazione al testo della riforma, laddove si legge, da un lato, che «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», dall'altro, che «entro tali limiti modificando dunque l'articolo 657 c.p.c.».

Alla luce di quanto sopra esposto a proposito della riferibilità dell'art. 658 c.p.c. anche all'affitto agrario, 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, come se dicesse «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 e, pertanto, si è in tal senso modificato l'art. 657 c.p.c., cui rinvia il successivo art. 658 c.p.c. in tema di sfratto per morosità».

11. Va in proposito rammentato che i lavori preparatori consentono, unitamente al criterio dell'elemento letterale, di svelare la ratio legis (cfr. Cass. 18/03/1989, n. 1381), con l'unico limite che nella specie, per quanto detto, non può considerarsi valicato che la volontà da essi emergente non può sovrapporsi alla volontà obiettiva della legge quale risultante dal dato letterale e dalla intenzione del legislatore come oggettivata nella norma (Cass. 21/05/1988, n. 3550; 07/04/1983, n. 2454).

12. Le conclusioni dell'esposto ragionamento non mutano se si ha riguardo al contratto di affitto di ramo d'azienda; quest'ultimo, infatti, costituendo una articolazione di un grande complesso aziendale ma tuttavia strutturalmente e funzionalmente autonoma, non ha una oggettività giuridica che presenti caratteristiche che ne rendano necessaria una considerazione

distinta ai fini in discorso.

13. VarrÃ piuttosto precisare che lâ??estensione del procedimento speciale allâ??affitto di azienda o di ramo dâ??azienda si giustifica se e in quanto (come accade nel caso di specie) nellâ??azienda o nel ramo dâ??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 dallâ??espresso riferimento al â??comodatario di beni immobiliâ?•.

Del tutto condivisibilmente il P.G. osserva al riguardo, nella sua requisitoria, che â??diversamente, non Ã? ab ovo concepibile il ricorso al divisato procedimento speciale infatti, come segnalato in dottrina, le espressioni â??licenzaâ?• e â??sfrattoâ?• non sono riferibili ai beni mobili e lâ??art. 665 c.p.c., nel far riferimento allâ??ordinanza di rilascio, rimanda allâ??esecuzione forzata per rilascio concernente un bene â??immobileâ?• di cui al comb. disp. artt. 605, 608 c.p.c. E ciÃ² pur nella consapevolezza che, come afferma Cass. 8 agosto 1997, n. 7361, nellâ??affitto di azienda, lo stesso immobile Ã? considerato non nella sua individualitÃ giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni (mobili ed immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementaritÃ per il conseguimento di un determinato fine produttivo, cosÃ¬ che oggetto del contratto risulta proprio il complesso produttivo unitariamente considerato, secondo la definizione normativa di cui allâ??art. 2555 cod. civ.â?•

14. Alla questione di diritto posta con lâ??ordinanza di rinvio pregiudiziale deve, dunque, darsi risposta nei termini di cui al dispositivo.

Il Tribunale di Napoli, al quale vanno restituiti gli atti, dovrÃ ad essa conformarsi nella decisione della causa.

15. Si rileva, peraltro, che in Gazzetta Ufficiale dellâ??11 dicembre 2024 Ã? stato pubblicato il decreto legislativo n. 164, recante la data del 31 ottobre 2024, con cui lâ??art. 658 c.p.c. viene modificato con lâ??espressa contemplazione della situazione dellâ??affitto di azienda. La nuova norma entrerÃ in vigore il decimoquinto giorno successivo alla data di pubblicazione e sarÃ applicabile, in forza di una disposizione transitoria, quella dellâ??art. 7, comma 1, anche ai giudizi introdotti dopo il 28 febbraio 2023, come quello in relazione al quale la Corte Ã? stata sollecitata con il rinvio qui esaminato.

SicchÃ©, il giudice di merito comunque potrÃ applicare la nuova norma.

Il fatto che essa non sia ancora in vigore giustifica che ci si debba pronunciare sul rinvio pregiudiziale.

16. Non vi Ã? luogo a provvedere sulle spese sostenute nel procedimento di rinvio pregiudiziale, non sussistendo in relazione ad esso una soccombenza riferibile alla iniziativa delle parti.

P.Q.M.

La Corte, pronunciando sul rinvio pregiudiziale disposto dal Tribunale di Napoli con ordinanza del 20 dicembre 2023, enuncia 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». Dispone la restituzione degli atti al Tribunale di Napoli.
Così deciso in Roma il 4 novembre 2024.

Depositato in Cancelleria il 13 novembre 2024.

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *A seguito delle modifiche introdotte all'art. 657 c.p.c. dal D.Lgs. n. 149/2022, il procedimento speciale di sfratto per morosità di cui all'art. 658 c.p.c. Ã applicabile anche ai contratti di affitto d'azienda o di ramo d'azienda che comprendano uno o pi¹ beni immobili.*

Supporto Alla Lettura :

SFRATTO

Lo sfratto Ã un provvedimento previsto dalla legge per tutelare i proprietari di immobili in affitto. Si distinguono quindi quattro tipologie di sfratto:

- **sfratto per morositÃ** : quando lâ?inquilino ritarda il pagamento anche di un solo mese di canone di locazione, per pi¹ di 20 giorni dalla data stabilita (lo stesso vale se non versa gli oneri accessori, es. le spese condominiali, accumulando un debito superiore a due mensilitÃ del canone). Eâ? lâ?unica tipologia in cui lâ?inquilino moroso pu² presentarsi allâ?udienza e chiedere al giudice il c.d. *termine di grazia*, cioÃ un periodo di tempo aggiuntivo (90 giorni, estesi a 120 giorni in caso di dimostrate condizioni precarie a livello economico o di salute) che il giudice concede allâ?inquilino moroso per pagare al proprietario lâ?affitto arretrato, gli interessi e le spese legali;
- **sfratto per finita locazione:** quando lâ?inquilino rifiuta di lasciare lâ?abitazione al termine del contratto. La normativa prevede la possibilitÃ di richiedere lo sfratto per finita locazione in forma preventiva, c.d. â?intimazione di licenza per finita locazioneâ?, funge da disdetta (sempre entro 6 mesi dalla scadenza del contratto per evitare il rinnovo automatico). Se lâ?inquilino non dovesse liberare lâ?immobile al termine della locazione, lâ?intimazione rappresenta un vero e proprio titolo esecutivo e diventa utilizzabile;
- **sfratto per necessitÃ** : a livello giuridico non si tratta di un vero e proprio sfratto, ma di un diniego di rinnovo del contratto di affitto. A seconda del tipo di contratto di affitto, cambiano le tempistiche per il rinnovo della locazione alla prima scadenza (4 anni in caso di canone libero e 3 anni per gli affitti a canone concordato). I motivi che consentono questa tipologia di sfratto (sempre inviando un preavviso scritto di almeno 6 mesi) sono tutti quei casi in cui il proprietario vuole destinare lâ?immobile a uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale per se stesso o per un familiare fino al secondo grado. Se entro lâ?anno successivo alla riconsegna dellâ?immobile i motivi della disdetta non vengono rispettati, lâ?inquilino ha diritto di riattivare il precedente contratto di affitto, o, in alternativa, pu² richiedere un risarcimento non inferiore a 36 mensilitÃ di canone;
- **sfratto per inadempienza contrattuale:** quando lâ?inquilino commetta violazioni al contratto tali da richiedere una risoluzione dellâ?accordo (es. il cambio di destinazione dâ?uso dellâ?appartamento, attivitÃ illegali condotte nellâ?immobile, disturbo dei vicini, o sublocazione non autorizzata). Anche la grave inadempienza non rientra tecnicamente nelle tipologie di sfratto in senso stretto, infatti in questo caso si parla di *risoluzione del contratto*, anche se il procedimento giudiziario Ã il medesimo dello sfratto.

Qualora dovesse presentarsi il caso in cui si cumulino le domande di sfratto per morositÃ e finita locazione, Ã possibile richiedere una convalida di sfratto per morositÃ se precedentemente ci si Ã avvalsi della licenza per finita locazione, in questo modo si velocizzano anche i tempi di risoluzione del rapporto. Per recuperare eventuali crediti successivi alla scadenza del contratto, con la riforma Cartabia Ã stato stabilito un risarcimento forfettario, richiedibile in concomitanza allo sfratto o col procedimento â?sfratto per finita locazione e decreto ingiuntivoâ?.

Giurispedia.it