



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto

Procedimenti sommari — Convalida di sfratto per morosità — Ambito di applicazione — Alla luce delle modifiche apportate all'art. 657, primo comma, c.p.c. dall'art. 3, comma 46, lett. a), d.lgs. n. 149 del 2022 — Rinvio pregiudiziale ex art. 363-bis c.p.c.

R.G.N. 1200/2024

Cron.

UP – 04/11/2024

SENTENZA

contro



FATTI DI CAUSA

1. La Box Burgers S.r.l. intimò alla Masi S.r.l.s. sfratto per morosità, contestualmente citandola per la convalida davanti al Tribunale di Napoli, in relazione a contratto di affitto di ramo d'azienda, per il mancato pagamento di canoni scaduti, comprensivi del canone di locazione dell'immobile nel quale è esercitata l'attività, oltre accessori, per il complessivo importo di Euro 18.509,83.

L'intimata si oppose, preliminarmente eccependo l'inapplicabilità al rapporto *de quo* del procedimento speciale di convalida di sfratto.

2. Con ordinanza in data 20 dicembre 2023 l'adito Tribunale ha disposto il rinvio pregiudiziale degli atti alla Corte di cassazione, ai sensi dell'art. 363-*bis* c.p.c., per la risoluzione della seguente questione di diritto: «*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*».

Nel motivare circa la sussistenza dei presupposti del rinvio ha in particolare evidenziato, quanto alle «*gravi difficoltà interpretative*» poste dalla questione, che:

– in tema di procedimento sommario per convalida, regolato dagli articoli 657 ss. cod. proc. civ., la legge 26 novembre 2021, n. 206 (recante «*Delega al Governo per l'efficienza 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 nonché in materia di esecuzione forzata»), all'art. 1, comma 5, lett. r), ha espressamente 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»;

– 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, ha modificato l'art. 657 c.p.c., inserendo al primo comma, dopo le parole «può intimare al conduttore,» le parole «al comodatario di beni immobili, all'affittuario di azienda», ma ha lasciato tuttavia immutato il secondo comma del medesimo articolo nonché l'articolo 658 cod. proc. civ.;

– la relazione illustrativa alla riforma Cartabia, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 245/22, all'art. 3, comma 46, lett. a) testualmente recita: «... 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.»;

– 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 d'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 d'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:

– pregiudizialità della risoluzione della questione con riguardo all'esito, in termini di ammissibilità o meno, della citazione introduttiva del procedimento per convalida di sfratto;

– apprezzabilità, «*prima facie*», di gravi difficoltà interpretative, testimoniata «*dai differenti orientamenti dei giudici di merito che si sono cimentati al riguardo (in assenza di specifici precedenti di legittimità anche rispetto all'assetto ordinamentale precedente), la scelta tra due soluzioni contrapposte implicanti operazioni ermeneutiche non certamente piane: nella specie, l'una più aderente al testo normativo dettato dal d.lgs. n. 149 del 2022 e l'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)»;

– suscettibilità 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 morosità di cui all'art. 658 c.p.c, non è applicabile al contratto di fitto di azienda ovvero al contratto di fitto di ramo di azienda».*

La Masi S.r.l.s. ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Deve preliminarmente darsi atto della ammissibilità della memoria depositata per la Masi S.r.l.s. (parte intimata nel procedimento *a quo*), benché redatta da difensore che non risulta iscritto nell'albo speciale degli avvocati abilitati presso le giurisdizioni superiori: l'Avv. Paolo Coppola (cl. 1968) che assiste la parte nel procedimento davanti al giudice che ha disposto il rinvio pregiudiziale.

Valgano al riguardo le seguenti considerazioni.

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

Il suo avvio è 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 *«è immediatamente trasmessa alla Corte di cassazione»*, *«è comunicata alle parti»* (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 ammissibilità da parte del Primo Presidente e destinata a concludersi



con decreto che, in caso di ritenuta ammissibilità del rinvio pregiudiziale, *«assegna la questione alle sezioni unite o alla sezione semplice per l'enunciazione del principio di diritto»* (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, *«con la requisitoria scritta del pubblico ministero»* e *«con facoltà per le parti costituite di depositare brevi memorie, nei termini di cui all'articolo 378»*. Dispone quindi il quinto comma che *«con il provvedimento che definisce la questione è disposta la restituzione degli atti al giudice»*.

Ne emerge il disegno di un incidente di legittimità incastonato all'interno di un processo di merito nel quale il contraddittorio si sia già regolarmente instaurato e davanti al quale il processo dovrà comunque poi riprendere il suo corso.

I pochi riferimenti alle parti rendono palese che si evoca una già avvenuta costituzione e questa non può 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, è bensì aperto al contraddittorio delle parti ma a queste se (e come) già 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. "Riforma Cartabia") 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 «*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*» (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 è del seguente testuale tenore: «*all'articolo 657, primo comma, dopo le parole "può intimare al conduttore," 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 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 d'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*» è 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. («*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 però 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 - 16 l. 11 febbraio 1971, n. 11; artt. 4-*bis*, 5, 9, 14, 16, 17, 20 - 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 affitta l'azienda; b) che per mancato pagamento del canone d'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 è inteso ridurre la platea dei destinatari del procedimento rispetto a quelli considerati dall'art. 657 è dato dal riferimento alle «derrate» contenuto nel secondo comma dell'art. 658 cod. proc. civ. («*Se il canone consiste in derrate, il locatore deve dichiarare a norma dell'articolo 639 la somma che è disposto ad accettare in sostituzione*»), il quale evidentemente postula ipotesi in cui il canone consiste in derrate, il



che può 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 "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.

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 sì 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 ciò 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 può 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 bensì 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 s'è detto a proposito del comodato).

10. Soccorre in tal senso anche l'illustrazione della *ratio legis* espressa nella relazione al testo della riforma, là dove 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 più 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. Varrà piuttosto precisare che l'estensione del procedimento speciale all'affitto di azienda o di ramo d'azienda si giustifica se e in quanto (come accade nel caso di specie) nell'azienda o nel ramo d'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».*



Del tutto condivisibilmente il P.G. osserva al riguardo, nella sua requisitoria, che *«diversamente, non è ab ovo concepibile il ricorso al divisato procedimento speciale: infatti, come segnalato in dottrina, 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" di cui al comb. disp. artt. 605, 608 c.p.c. E ciò pur nella consapevolezza che, come afferma Cass. 8 agosto 1997, n. 7361, nell'affitto di azienda, lo stesso immobile è considerato non nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni (mobili ed immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarità per il conseguimento di un determinato fine produttivo, così che oggetto del contratto risulta proprio il complesso produttivo unitariamente considerato, secondo la definizione normativa di cui all'art. 2555 cod. civ.»*

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

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

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

Sicché, il giudice di merito comunque potrà 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 è 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, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 4 novembre 2024.

Il Consigliere estensore
(Emilio Iannello)

Il Presidente
(Raffaele Frasca)

