

Tribunali divisi sullo sfratto di aziende in affitto

Morosità

La procedura disciplinata dall'articolo 658 non è stata modificata

Antonella Giraudi

È possibile utilizzare la procedura di sfratto per morosità per il mancato pagamento dei canoni di affitto di

azienda? I giudici stanno rispondendo al quesito in ordine sparso. L'intenzione del legislatore della riforma Cartabia, di estendere il procedimento all'affitto di azienda era chiaro; meno puntuale è stato l'intervento sulle relative norme del Codice di procedura civile. Sembrerebbe orientato in senso negativo il Tribunale di Roma, stando alle indicazioni contenute nel documento «Orientamenti e prassi» aggiornate al maggio 2023.

Il Tribunale di Verona, invece, ha assunto indirizzo favorevole, nelle linee guida dell'11 maggio 2023 e nel-

l'ordinanza dell'11 luglio 2023.

Il Tribunale di Foggia (ordinanza 16 ottobre 2023,) si è espresso negativamente ritenendo l'estensione della procedura «forzata in considerazione della mancata modifica dell'articolo 658 del Codice procedura civile (intimazione di sfratto per morosità)».

Per contro il Tribunale di Milano (ordinanza 18 dicembre 2023), ha convalidato lo sfratto per morosità nei confronti di affittuaria d'azienda inadempiente.

A ben vedere la tesi restrittiva poggia solo su elementi di interpretazione for-

mali. Il Dlgs 149/2022 ha modificato il solo articolo 657 Codice procedura civile, estendendo l'intimazione di sfratto nei confronti del comodatario di beni immobili e dell'affittuario di azienda.

L'articolo 658 non è stato modificato. A ben vedere, però, l'applicazione estensiva di quest'ultimo articolo alle tipologie contrattuali indicate in quello precedente era già consolidata.

L'orientamento positivo risulta preferibile, anche in quanto rispondente alle intenzioni del legislatore.

- a cura di Assoedilizia