

LA RIFORMA CARTABIA INTERVIENE SULLA PROCEDURA DI INTIMAZIONE DI SFRATTO

avv Maria Luigia Aiani del Foro di Pavia

Socio fondatore - Consigliere Nazionale A.N.A.D.IMM.

Dal 28 marzo 2023 è in vigore il nuovo testo dell'art 657 c.p.c., integrato dal Dlgs 149/2022 con l'estensione del procedimento sommario di convalida anche ai *contratti di comodato e affitto d'azienda*.

Il che determina una evidente agevolazione per tali fattispecie, in relazione alle quali in precedenza il rito applicabile era solo quello previsto dall'art 447 bis c.p.c. (c.d. rito locatizio). Anche se, a voler essere pignoli, lessicalmente non sembra corretto parlare di finita *locazione* in riferimento al comodato. Ma vale la pena badare alla sostanza.

Sorprende invece che la medesima estensione non sia stata attuata anche in relazione all'art 658 c.p.c., cosicchè in caso di morosità del comodatario o dell'affittuario d'azienda il comodante e l'affittante non potranno fare altro che procedere in via ordinaria ex art 447 bis c.p.c.

Tale “omissione” tuttavia non tiene conto delle direttive indicate dalla Legge Delega che all'art 1 co 5 lettera r) recita:

*“ Nell’esercizio della delega di cui al comma 1, il decreto o i decreti legislativi recanti modifiche al codice di procedura civile in materia di processo di cognizione di primo grado davanti al tribunale in composizione monocratica sono adottati nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi: (omissis) **r) 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;...**”*

La Dottirna (F.P.Luiso “Il nuovo processo civile” Giuffrè 2023) si chiede se trattasi di dimenticanza del legislatore del Dlgs 149/2022 o frutto di una scelta specifica. Non è dato sapere, certo è che viene in tal modo

appesantita la tutela del comodante e dell'affittante proprio in presenza di inadempimento grave al contratto e quindi proprio in presenza di ipotesi in cui sarebbe ragionevole e giusto per il contraente non inadempiente poter ottenere una tutela sostanziale in tempi più rapidi e con procedure più snelle.

Eliminata dalla Riforma Cartabia la spedizione in forma esecutiva, anche l'art 663 c.p.c. è stato coerentemente modificato con l'abrogazione dell'inciso del 1° co. *“...e dispone con ordinanza in calce alla citazione l'apposizione su di essa della formula esecutiva,..”*, nonché dell'intero 2° co. *(Nel caso che l'intimato non sia comparso la formula esecutiva ha effetto dopo trenta giorni dalla data dell'apposizione).*