



**STUDIO LEGALE**  
**BRESCIA MICCOLI E ASSOCIATI**

**LA LEGITTIMAZIONE DEL CONCEDENTE AD AZIONARE LA PROCEDURA DI SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE NEI CONFRONTI DELL’AFFITTUARIO D’AZIENDA E DEL COMODATARIO DI BENI IMMOBILI**

Il d.lgs. 149/2022 (cd. Riforma Cartabia), adottato in attuazione della legge delega n. 206 del 2021, modificando l’art. 657 c.p.c., ha esteso la possibilità per il concedente - oltre che di intimare, prima della scadenza del contratto, la licenza per finita locazione - di attivare la procedura di sfratto per finita locazione anche nei confronti dell’affittuario d’azienda e del comodatario di beni immobili, contestualmente citandolo in giudizio per la convalida, qualora questi, nonostante la scadenza del contratto, non rimetta il concedente nel possesso, rispettivamente, dell’azienda ovvero dell’immobile.

La predetta riforma, con una significativa innovazione, ha rafforzato il regime di tutela in materia che, fino al 28 febbraio 2023 (data di entrata in vigore del d.lgs. 149/2022), legittimava il locatore ovvero il concedente ad agire ex art. 657 c.p.c. soltanto nei confronti del conduttore, dell’affittuario coltivatore diretto, del mezzadro e del colono. Di conseguenza, il concedente l’azienda in affitto oppure l’immobile in comodato non aveva altra via che azionare l’ordinario procedimento di cognizione per far valere le sue ragioni.

Va comunque menzionato che la legge delega n. 206 indicava, tra gli obiettivi che con la sua adozione si volevano perseguire, l’estensione ai

**GRANTOR’S RIGHT TO FILE THE EVICTION PROCEDURE FOR TERMINATION OF A BUSINESS LEASE AND A GRATUITOUS BAIL AGREEMENT AGAINST THE LESSEE AND THE BAILEE, RESPECTIVELY**

Legislative decree no. 149/2022 (the so called “*Cartabia Reform*”), implementing delegation law no. 206 of 2021 and modifying art. 657 of the Italian Code of Civil Procedure, has extended the grantor’s right to file (in addition to the intimation, before the expiration of the agreement) the eviction procedure for termination of a business lease or a gratuitous bail agreement against the lessee or the bailee, respectively, that has not returned the business or the premises notwithstanding the termination of the contract, by suing it for the validation.

The afore-mentioned reform, through a significant change, has strengthened the landlord’s rights; in fact, until February 28, 2023 (when legislative decree no. 149/2022 came into force), landlords were allowed to start the eviction process provided for in art. 657 of the Italian Code of Civil Procedure only against tenants, direct farmers and sharecroppers. As a consequence, the grantor of a business lease or of premises in gratuitous bail could only start ordinary proceedings in order to assert his rights against the lessee and the bailee, respectively.

It should be mentioned that, despite one of the purposes of delegation law no. 206 was the application to business lease agreements and

contratti di comodato di beni immobili e di affitto d'azienda anche della procedura di sfratto per morosità. Tuttavia, il testo dell'art. 658 c.p.c. rubricato "Intimazione di sfratto per morosità" non è stato modificato e, quindi, il procedimento ivi disciplinato resta applicabile soltanto all'ipotesi di morosità del conduttore.

In realtà, se si comprende agevolmente che l'estensione della procedura di sfratto per morosità ai contratti di comodato di beni immobili non avrebbe avuto alcun senso, non potendo esserci mancato pagamento del corrispettivo (e, quindi, morosità) con riferimento ad un contratto a titolo essenzialmente gratuito qual è quello di comodato, qualche perplessità ha suscitato, invece, in alcuni commentatori il fatto che, con l'adozione del decreto legislativo, non siano state seguite le direttive contenute nella legge delega riguardo al procedimento di cui all'art. 658 c.p.c. che, pertanto, non può allo stato essere azionabile da parte di colui che concede la propria azienda in affitto nei confronti dell'affittuario moroso, ma ancora soltanto dal locatore nei confronti del conduttore moroso.

La decisione del legislatore ci sembra assolutamente comprensibile: l'azienda rappresenta una entità ben più complessa di un immobile che, peraltro, non necessariamente ne costituisce parte di essa, quindi la morosità dell'affittuario potrebbe dipendere da vari fattori la cui valutazione merita, a nostro parere, di essere oggetto di un giudizio più ponderato e approfondito da parte dei giudici.

gratuitous bail agreements also of the eviction procedure for non-payment, art. 658 of the Italian Code of Civil Procedure titled "Notice of eviction procedure for non-payment of rent" has not been amended. Therefore, such procedure remains applicable only in case of non-payment by the tenant.

Clearly, the choice to legitimate a grantor to file an eviction procedure for non-payment against a bailee would not make sense, since there cannot be a breach for non-payment with respect to a gratuitous bail agreement. On the other hand, some commentators found not understandable why, through the adoption of the legislative decree, the guidelines concerning the amendments to art. 658 of the Italian Code of Civil Procedure provided for in the delegation law have not been followed, with the consequence that an eviction procedure in case of non-payment currently cannot be filed by grantors but only by lessors.

We deem the approach followed by the legislator fully comprehensible. In fact, a business is a more complex entity than premises, which are not necessarily part of a business. Hence, the lessee's breach for non-payment could depend on several factors which, in our opinion, should be assessed by courts more cautiously and in greater depth.

## Lo Studio

---

*Lo Studio Legale Brescia Miccoli e Associati fornisce alla propria clientela, italiana e straniera, un'ampia gamma di servizi in materia societaria e commerciale. Lo Studio è particolarmente attivo nell'ambito delle operazioni societarie sia italiane che internazionali, delle fusioni, delle acquisizioni, delle joint-venture, nonché nell'ambito delle operazioni che comportano investimenti di capitale e cambi di controllo. Lo Studio presta inoltre ai propri clienti assistenza nella risoluzione delle controversie, anche in sede contenziosa, sia in via giudiziale che arbitrale.*

\* \* \* \*

## The Firm

---

*Studio Legale Brescia Miccoli e Associati provides a broad range of corporate and business services to its domestic and foreign clients. The Firm is particularly active in domestic and cross-border corporate transactions, in mergers, acquisitions and joint ventures, as well as in equity investments and change of control transactions. The Firm also provides assistance to its clients in dispute resolutions, whether in court, out-of-court or by way of arbitration.*

\* \* \* \*

La *Newsletter* è una pubblicazione gratuita dello Studio Legale Brescia Miccoli e Associati. Per informazioni o segnalazioni si prega di contattare [info@mbalex.it](mailto:info@mbalex.it). Tutti i diritti sui dati, materiali e informazioni contenuti nella *Newsletter* sono riservati allo Studio Legale Brescia Miccoli e Associati. La loro riproduzione e diffusione è consentita a condizione che sia citata la fonte.

**Studio Legale  
Brescia Miccoli e Associati**  
Via Ciovasso n. 4 - 20121 Milano  
Tel. +39.02.3211521 - e-mail: [info@mbalex.it](mailto:info@mbalex.it)  
[www.mbalex.it](http://www.mbalex.it)

The *Newsletter* is a free publication of Studio Legale Brescia Miccoli e Associati. For information or comments please contact [info@mbalex.it](mailto:info@mbalex.it). All rights on data, materials and information contained in the *Newsletter* are reserved to Studio Legale Brescia Miccoli e Associati. Any reproduction or dissemination is allowed on condition that the source is mentioned.

**Studio Legale  
Brescia Miccoli e Associati**  
4 Via Ciovasso - 20121 Milan  
Tel. +39.02.3211521 - e-mail: [info@mbalex.it](mailto:info@mbalex.it)  
[www.mbalex.it](http://www.mbalex.it)