

La convalida di sfratto nell'affitto di fondo rustico dopo la Riforma Cartabia

di Nicoletta Rauseo

Con il d.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164 (c.d. correttivo Riforma Cartabia) è stato modificato l'art. 658 c.p.c., in tema di intimazione di sfratto per morosità, il quale così recita al primo comma: «Il locatore può intimare al conduttore, all'affittuario di azienda, *all'affittuario coltivatore diretto, al mezzadro o al colono* lo sfratto con le modalità stabilite nell'articolo precedente anche in caso di mancato pagamento del canone di affitto alle scadenze, e chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti». Che cosa ha inteso il legislatore, inserendo nel testo della norma il riferimento – oltre che all'affittuario di azienda – «*all'affittuario coltivatore diretto, al mezzadro o al colono*»? Vi era davvero necessità di estendere il procedimento di convalida di sfratto di cui al Capo II del Libro IV del codice di rito a figure che oggi non esistono più, come il mezzadro o il colono, retaggio di rapporti agrari associativi che la legge speciale agraria ha definitivamente abolito?¹

Per rispondere al quesito se il procedimento di convalida di cui agli artt. 657 e 658 c.p.c., sia stato, con la Riforma Cartabia, esteso anche all'affitto a coltivatore diretto, alla mezzadria o alla colonia, occorre partire dal vecchio testo dell'art. 657 c.p.c. (primo comma), nel quale era previsto che il «locatore o il concedente» possono intimare – oltre che al «conduttore» – «all'affittuario coltivatore diretto, al mezzadro o al colono» licenza per finita locazione, prima della scadenza del contratto, ovvero (secondo comma) lo sfratto per la convalida, dopo la scadenza. L'art. 658 c.p.c., vecchio testo, stabiliva che il locatore potesse intimare al conduttore lo sfratto «con le medesime modalità stabilite nell'articolo precedente», anche in caso di morosità nel pagamento dei canoni.

La novità introdotta dalla Riforma Cartabia con il d.lgs. n. 149/2022 ha riguardato in un primo momento la riformulazione del solo art. 657 c.p.c.: l'intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione può essere oggi rivolta anche al *comodatario di beni immobili* e *all'affittuario di azienda*. Il testo originario del 1940 non è stato in alcun modo riformato rispetto alle figure dell'affittuario coltivatore diretto, mezzadro o colono.

È bene far presente che la giurisprudenza, formatasi nel tempo, aveva ritenuto inapplicabile all'affitto di fondi rustici (e *per relationem* alla mezzadria e alla colonia parziaria n.d.r.) il procedimento per convalida di sfratto, previsto dall'art. 657 e segg. c.p.c., atteso che tutte le controversie agrarie, dapprima ai sensi dell'art. 26 della l. 11 febbraio 1971, n. 11 e poi dell'art. 9 della l. 14 febbraio 1990, n. 29, sono attribuite funzionalmente alle Sezioni specializzate agrarie, cosicché il riferimento all'affittuario coltivatore diretto, mezzadro o colono, contenuto nella norma codicistica, doveva intendersi superato dall'attribuzione della competenza delle Sezioni agrarie² a qualunque controversia concernente i rapporti agrari.

Sulla questione dell'esperimento della convalida di sfratto ex art. 657 c.p.c., la Corte Suprema ha nel tempo

¹ Occorre ricordare che con la l. 15 settembre 1964, n. 756 era stata vietata la stipula di nuovi contratti di mezzadria. Successivamente il legislatore, con la l. 3 maggio 1982, n. 203 di Riforma dei contratti agrari, stabilì la conversione dei rapporti associativi, comprese le colonie parziarie e le mezzadrie di fatto, in rapporti di affitto di fondo rustico. L'art. 45 della citata legge vieta tutt'oggi di stipulare contratti di mezzadria, colonia parziaria e compartecipazione agraria (esclusi quelli stagionali e quelli di soccida) anche con lo strumento dei patti in deroga, mentre l'art. 58 stabilisce che tutte le convenzioni in contrasto con le norme inderogabili della stessa legge sono nulle di pieno diritto.

² Cass. 27 febbraio 1995, n. 2236, in *Foro it. Mass.*, 1995, 293; Cass. 29 aprile 1993, n. 5025, in questa Riv., 1994, 32; App. Bologna 24 giugno 1992, n. 829, *ivi*, 1993, 486, con nota di LO SURDO.

consolidato il suo orientamento, affermando che: «Non rientra nella competenza del pretore convalidare uno sfratto, per finita locazione di un fondo rustico, sul presupposto che la contestazione concerne la validità della disdetta e non l'esistenza di un rapporto agrario, perché, implicando comunque l'accertamento della durata e della conseguente cessazione o meno del rapporto agrario, spetta alla competenza esclusiva della Sezione specializzata agraria del Tribunale, alla quale l'art. 9, l. 14 febbraio 1990, n. 29 ha devoluto tutte le controversie in materia di contratti agrari, inerenti sia alla loro genesi, che al funzionamento ed alla cessazione degli stessi»³.

La Corte ha osservato nella suddetta sentenza che l'art. 9 della l. 14 febbraio 1990, n. 29 ha ricondotto alle Sezioni specializzate tutte le controversie in materia di contratti agrari, «con la conseguenza che non solo è venuta meno la competenza del pretore ex art. 409, n. 2, c.p.c. per il giudizio di cognizione a favore del giudice specializzato (Cass. 21 ottobre 1998, n. 10437), ma che è *altresì venuta meno la competenza dello stesso pretore ex art. 657 c.p.c., a favore del giudice specializzato, tutte le volte in cui si tratti di accertare la durata del rapporto agrario e la conseguente cessazione o meno di esso*».

«Analogamente, la competenza della Sezione agraria ex art. 9 citato sussiste anche riguardo a controversie di risoluzione di contratti di affitto, introdotte dinanzi al pretore con procedimento di convalida di sfratto per morosità»⁴.

Per i cultori della materia agraria è stato sempre chiaro che la competenza per materia della Sezione specializzata agraria, fin dal 1971, attraesse ogni tipo di controversia che involgesse un accertamento sulla esistenza, durata, risoluzione o cessazione di un contratto agrario. Di spettanza della Sezione agraria sono anche le controversie in cui si discute se il convenuto per il rilascio di un fondo sia un occupante *sine titulo*, ovvero un detentore a titolo di comodato, tranne che sul punto sia esclusa *ictu oculi* l'esistenza di un contratto agrario. Attesa la competenza esclusiva e funzionale della Sezione specializzata, la giurisprudenza ha sempre escluso che, in presenza di un affitto di fondo rustico, sia ammissibile il ricorso alla procedura sommaria di sfratto⁵.

Come sottolineato dalla Corte Suprema con la citata sentenza n. 17 del 2000, il procedimento ex art. 658 c.p.c. non potrebbe applicarsi ai contratti agrari, perché anche la controversia sulla risoluzione per morosità sarebbe di spettanza della Sezione specializzata agraria.

Corollario di tutto ciò è che il Capo II del Libro IV non è applicabile ai contratti agrari.

Perché allora il legislatore non ha approfittato della Riforma Cartabia per espungere definitivamente dalla licenza e convalida di sfratto ex art. 657 c.p.c. «l'affittuario coltivatore diretto, il mezzadro o colono», compiendo così un'operazione di chiarezza giuridica e coerenza normativa?

Sorprende che il legislatore, con il correttivo del d.lgs. n. 164/2024, nell'intento evidente di armonizzare il dettato dell'art. 657 con la successiva disposizione dell'art. 658 c.p.c., abbia aggiunto a quest'ultima norma il riferimento esplicito, oltre che all'affittuario di azienda, anche all'affittuario coltivatore diretto, mezzadro e colono. Non si tratta certamente di una svista, ma di un errore del legislatore che, allo scopo di annoverare positivamente l'affittuario di azienda tra i soggetti destinatari della convalida per morosità, ha ripreso il testo dell'art. 657 c.p.c., senza avvedersi dell'incongruenza giuridica, alla luce della competenza funzionale delle Sezioni agrarie.

Sul punto non aiuta invero la recente sentenza della Corte Suprema 13 novembre 2024, n. 29253⁶, che, pronunciata prima dell'entrata in vigore del correttivo Cartabia del 31 ottobre 2024, n. 164, così ha

³ Cass. 4 gennaio 2000, n. 17, in questa Riv., 2000, 240.

⁴ Cfr. Cass. 27 febbraio 1995, n. 2236, in *Riv. dir. agr.*, 1995, 487, con nota di P. NAPPI.

⁵ È importante considerare che soltanto con la l. 3 maggio 1982, n. 203 è stato posto fine al regime di proroga legale dei contratti agrari, vigente dal dopoguerra, compresi i contratti di affitto di fondo rustico, di mezzadria e colonia parziaria: il procedimento di convalida di sfratto per finita locazione non avrebbe potuto - in ipotesi - esperirsi validamente fino al 1982, atteso il perdurare *ex lege* della durata dei rapporti agrari in corso.

⁶ In *Riv. giur. edil.*, 2025, 1, I, 45.

affermato: «*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*».

Chiamata ad esprimersi in via pregiudiziale *ex art. 363 bis c.p.c.* dal Tribunale di Napoli, se la procedura sommaria di sfratto per morosità sia o meno applicabile al contratto di affitto di azienda, ovvero al fitto di ramo d'azienda, la Corte di cassazione si è soffermata sulla portata da attribuirsi, sul piano esegetico, alla modifica apportata all'art. 657 c.p.c. dalla Riforma Cartabia, modifica che ha incluso il comodatario e l'affittuario di azienda tra i soggetti destinatari del procedimento di convalida.

La Corte ha rilevato che la mancata riformulazione integrale dell'art. 657 ed il mero inserimento nell'elenco delle tipologie dei contraenti (conduttore, affittuario coltivatore diretto ecc.) delle altre due figure del «comodatario dei beni immobili» e dell'«affittuario di azienda» è stata «una scelta tecnica 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 (...)». I giudici di legittimità hanno affermato che il mancato inserimento nell'art. 658 c.p.c., con il d.lgs. del 2022, della figura dell'affittuario di azienda (non certo del comodatario, attesa la gratuità del rapporto che esclude ogni morosità) determinasse soltanto l'onere di operare una interpretazione diretta del combinato disposto delle due norme in commento, atteso che il riferimento al «conduttore» contenuto nell'art. 658 non può che riferirsi alla platea dei destinatari indicati del procedimento *ex art. 657*. In conclusione, la Corte Suprema, ancor prima del correttivo del 2024, ha ritenuto che, 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 è applicabile anche al contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda) che comprenda beni immobili.

Nel pronunciare il principio di diritto sull'estensione all'affittuario di azienda del procedimento di convalida per morosità, la Corte Suprema ha poi dato atto che, nelle more, era stato pubblicato il decreto legislativo n. 164/2024, con cui l'art. 658 c.p.c. è stato modificato con l'espressa contemplazione dell'affitto di azienda, ragion per cui alla interpretazione sistematica operata con la sentenza si aggiunge la norma positiva con il richiamo ai soggetti elencati nel precedente art. 657 c.p.c. (escluso il comodatario). La Corte non è, dunque, entrata nel merito dell'intervento del legislatore nella riformulazione dell'art. 658 c.p.c., né si è soffermata nella sentenza sulle figure del coltivatore diretto, mezzadro o colono, che sono state inserite *ex novo* nella norma. Il compito assolto dalla Corte era in realtà collegato al solo affitto di azienda, perché il rinvio del Tribunale di Napoli aveva riguardato la questione della estensione del procedimento di convalida per morosità all'affittuario di azienda. I giudici di legittimità non hanno, pertanto, portato la loro attenzione sull'anacronismo non emendato del vecchio testo dell'art. 657 c.p.c., salvo aver accennato che l'inoperatività delle disposizioni sulla convalida in generale all'affitto di fondo rustico, mezzadria e colonia era legata alla competenza esclusiva delle Sezioni specializzate agrarie, stabilita da leggi successive.

Vista la nuova formulazione dell'art. 658 c.p.c., come interpretare, dunque, la disposizione? A prescindere dal definitivo tramonto della figura del mezzadro e del colono, deve intendersi possibile il ricorso alla veloce e sommaria procedura di sfratto per morosità dinanzi al Tribunale ordinario in presenza di contratto di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto? E se l'affittuario fosse invece un imprenditore agricolo professionale, potrebbe ritenersi applicabile la norma?

A parere di chi scrive, sarebbe opportuno che il legislatore intervenisse per correggere quella che appare con evidenza una illogica ed anacronistica norma nell'ambito del procedimento di convalida, ovvero che venisse fatta chiarezza interpretativa da parte della Corte Suprema sull'esatta applicabilità all'affittuario coltivatore diretto della procedura di cui al Capo II del Libro IV.

Come conciliare, infatti, la convalida di sfratto per morosità dinanzi al giudice ordinario con l'art. 11 del

d.lgs. n. 150/2011, che – abrogando le precedenti disposizioni sulla competenza e le procedure da adottare – ha definitivamente attribuito le controversie agrarie alla competenza funzionale delle Sezioni specializzate agrarie (comma 2), ha disposto che esse vengano regolate dal rito del lavoro (comma 1), che sia obbligatorio il preventivo tentativo di conciliazione (commi dal 3 al 7) e che sia il giudice specializzato a decidere la controversia nel giudizio di risoluzione per morosità, concedendo all'affittuario il termine di grazia (comma 8)?

Come si è sottolineato sopra, l'esigenza di armonizzare le due disposizioni, per includere nell'art. 658 c.p.c. l'affittuario di azienda, dopo che vi erano stati contrasti interpretativi in dottrina e giurisprudenza sulla estensione a quest'ultima figura del procedimento di convalida per morosità, ha portato un frettoloso legislatore a concepire una norma in cui figurano contraenti di rapporti ormai estinti (mezzadria e colonia parziaria), figure soggettive (il coltivatore diretto) che sono sempre più residuali in una agricoltura moderna e tecnologica, con la conseguenza di rimettere in discussione la certezza della competenza per materia della Sezione specializzata agraria e del rito del lavoro da seguire.

Si auspica, pertanto, un intervento chiarificatore che faccia luce sulla esatta *ratio* della norma in commento, introdotta con il correttivo della Riforma Cartabia.