



Come regolare il rapporto con la persona che cura il mio terreno?

Papà aveva affidato a voce un terreno ad una persona che gli dava una lattina d'olio. Ora il proprietario sono io e vorrei definire questo uso per salvaguardarmi da responsabilità in caso di incidenti o altro. Come fare?

Il rapporto tra il padre del lettore e la persona che aveva ed ha in uso il fondo (oggi di sua proprietà) è inquadrabile nello schema del **contratto di comodato**. Tale contratto, infatti, caratterizzato dalla concessione in uso gratuito di un bene mobile o immobile, non necessita di forma scritta per essere validamente posto in essere e non viene meno nemmeno se al comodatario viene imposta una obbligazione del tipo di quella evidenziata dal lettore (la consegna di una lattina d'olio) che in linguaggio giuridico viene definita "**modus**" e che è ritenuta perfettamente compatibile con lo schema tipico del contratto di comodato se è di consistenza tale da non poter rappresentare un vero e proprio corrispettivo del godimento del bene **[1]**. Si può, quindi, a ragione affermare che tra il padre e questa persona esisteva un vero e proprio contratto di comodato.

La legge prevede che se non è stato convenuto un termine né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla

non appena il comodante la richieda **[2]**. Nel caso, però, di decesso del comodante (il padre), se non era stato previsto alcun termine di durata del contratto, lo stesso contratto si è sciolto alla morte del padre e da quella data il lettore poteva chiedere in ogni momento la restituzione del fondo. Se, invece, il rapporto è proseguito dopo la morte del padre alle stesse condizioni precedenti, si può affermare che tra il lettore e questa persona è stato stipulato un nuovo contratto di comodato d'uso (per il quale non è necessaria, come detto in precedenza, la forma scritta bastando un accordo anche verbale ed anche in forma tacita) che appare non avere una durata determinata. Ciò significa che:

- attualmente il lettore ha in corso un contratto di comodato d'uso gratuito con questa persona (che vi sia ancora o no la consegna della lattina d'olio non ha importanza ai fini dell'esistenza del contratto);
- se non è stato stabilito alcun termine di durata del rapporto, il lettore può far cessare il contratto in ogni momento richiedendo la restituzione del fondo;
- finché questo contratto resterà in vigore, al comodatario spetta di conservare e custodire la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia **[3]**: ciò vuol dire che il comodatario è tenuto a tutte le opere di ordinaria manutenzione, mentre quelle straordinarie restano di spettanza del proprietario-comodante che, ovviamente, deve essere tempestivamente avvertito dal comodatario ove il bene manifesti (soprattutto in ordine all'immobile fatiscente) cedimenti e peggioramenti non precedentemente conosciuti dal comodante-proprietario che, però, resta pienamente responsabile per le omesse opere di messa in sicurezza del fondo e, soprattutto, nel suo caso, della casa fatiscente.

Un rapporto di fatture fittizie non può rendere il rapporto più gestibile (anzi, lo stesso risulterebbe fiscalmente non conforme alle norme e, comunque, il comodato non per questo verrebbe meno). Per ciò che concerne una eventuale locazione sarebbe innanzitutto necessario che, in accordo con la persona che ha in uso il fondo, venisse dapprima sciolto il rapporto di comodato e, poi, stipulato un rapporto di **affittanza agraria** con la sottoscrizione di un contratto redatto per iscritto che preveda la corresponsione di un canone.

Nell'ambito di un rapporto di locazione, infine, si tenga presente che la responsabilità del proprietario per danni a terzi permane con riferimento alle strutture murarie ed agli impianti in esse conglobati la cui custodia, anche se

l'immobile è concesso in locazione, resta in capo al proprietario.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Angelo Forte***