



Come si stipula un contratto di comodato

Autore : Redazione

Data: 14/05/2018

*Comodato verbale e scritto; la registrazione all’Agenzia delle Entrate.
Il modello di comodato immobiliare col facsimile del contratto.*

Forse non lo sai o non ci hai mai prestato caso, ma uno degli atti giuridici che compi più spesso è il comodato. Tradotto in parole molto semplici, il «comodato» altro non è che un banalissimo prestito di un oggetto mobile o immobile (il prestito di una somma di denaro invece è chiamato «mutuo»). Grazie al **contratto di comodato** è anche



possibile dare o prendere in prestito una casa altrui con obbligo, per l'utilizzatore, di restituirla al titolare non appena questi lo richiede. Nonostante l'infermità con cui spesso si conclude tale accordo, per stabilire **come si stipula un contratto di comodato** è però necessario conoscerne bene il funzionamento. Ed è quanto faremo qui di seguito.

Tecnicamente il **comodato** (o prestito d'uso) è un contratto essenzialmente gratuito con il quale una parte (comodante) consegna un immobile a un'altra parte (comodatario) che se ne serve per un tempo o per un uso determinato e si assume l'obbligo di restituire lo stesso immobile ricevuto. Per tutti i chiarimenti su questo tipo di scrittura privata ti consiglio di leggere la nostra guida dal titolo [Comodato: cos'è e come funziona](#).

Il comodato si distingue dall'**affitto** proprio per la maggiore flessibilità e l'assenza di un termine minimo di durata (che invece la legge impone per la locazione) nonché per il fatto che è un contratto di norma gratuito. Di solito si ricorre al comodato tra parenti, quando, ad esempio, il padre presta al figlio la propria casa fino a quando questi non è in grado di acquistarne una o affinché la utilizzi come casa coniugale nel momento in cui si sposa.

Il contratto di comodato non può essere oggetto di un preliminare (il cosiddetto "compromesso").

È molto importante precisare che il comodato, benché gratuito, non è considerato una donazione. Per cui, al momento del decesso del comodante, il tempo in cui il comodatario ha sfruttato l'immobile non si considera come una forma di utilità da quantificare economicamente ai fini del calcolo della quota di legittima.

Il comodato deve essere scritto?

Iniziamo col chiederci se il **comodato di un immobile** deve essere scritto o può anche essere verbale. Il codice civile non stabilisce una particolare forma, per cui il contratto di comodato può essere anche **verbale**. La forma scritta, tuttavia, è preferibile perché con essa possono essere facilmente dimostrati gli accordi presi tra le parti, non in ultimo la data di scadenza entro la quale l'immobile deve essere restituito obbligatoriamente.

L'esistenza di un comodato verbale può essere provata anche con i testimoni o per presunzioni purché esse siano gravi, precise e concordanti.



Quando le parti redigono il contratto in forma scritta è opportuno che indichino l'uso per il quale l'immobile è stato prestato, le condizioni a cui il comodato è eventualmente sottoposto, la durata, se prevista dalle parti, e lo stato di conservazione del bene al momento della consegna.

Come si stipula un contratto verbale di comodato

Per stipulare il contratto verbale di comodato non bisogna provvedere a particolari forme. Tutto ciò che serve è la consegna delle chiavi dell'immobile, momento a partire dal quale l'accordo ha effetto. Come diremo a breve, il contratto di comodato verbale non deve essere neanche registrato all'Agenzia delle Entrate. Se non viene stipulata una scrittura privata le parti avranno maggiori difficoltà a dimostrare gli accordi conclusi in caso di successive controversie, primo tra tutti il termine per la riconsegna del bene.

Il contratto di comodato deve avere una scadenza?

Il contratto di comodato non deve necessariamente indicare una data di scadenza.

Se è fissato un termine

Quando le parti hanno concordato un termine di scadenza, il comodato cessa a tale data anche se il comodante non ha richiesto espressamente la restituzione della casa. Se prima della scadenza muore il proprietario dell'immobile, il comodatario può continuare a rimanervi essendo gli eredi tenuti a rispettare il contratto e il termine stabilito.

Se non è fissato un termine

Se non viene fissato un termine di scadenza del comodato, si parla di **comodato precario**. In tale ipotesi, il comodante può richiedere la restituzione dalla casa in qualsiasi momento voglia salvo che, dagli accordi presi dalle parti, è possibile determinare indirettamente lo scopo per il quale è stato conferito il bene e, quindi, la durata del contratto stesso. In ogni caso, se manca l'accordo sul termine, è possibile ricorrere al giudice affinché sia questi a stabilirlo.

Spesso succede che i genitori prestino un proprio immobile per soddisfare le esigenze abitative del figlio non ancora in grado di comprare una propria casa o di pagare l'affitto. Se non viene fissata la durata del contratto, il comodato resta in vita fino a quando permangono le esigenze abitative del figlio. Peraltro se questi dovesse



separarsi dalla moglie, la donna cui siano stati assegnati i figli ha diritto a continuare a vivere nell'immobile nonostante sia di proprietà dei suoceri. In tale ipotesi, il comodante può esigere la restituzione immediata solo se sopravviene un **bisogno urgente e imprevisto [2]**.

In ogni caso, il comodante può recedere dal contratto se il comodatario non adempie agli obblighi di custodia e di conservazione o si serve del bene per un uso diverso da quello pattuito o reso necessario dalla natura del bene oppure cede il godimento dell'immobile a terzi senza il debito consenso.

Il comodato di immobile deve essere registrato?

Se stipulato per **iscritto**, il **comodato va registrato** entro massimo 20 giorni dalla sua stipula con una imposta fissa di 200 euro a prescindere dalla durata prevista. È dovuta poi l'imposta di bollo con contrassegni telematici (la data di emissione deve essere non successiva alla data di stipula). Il bollo è di 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.

Viceversa, se il contratto di comodato viene stipulato in forma **verbale** non va registrato (salvo che sia enunciato in un altro atto sottoposto a registrazione).

Possono essere registrati, inoltre, contratti di comodato gratuito stipulati verbalmente, relativi a immobili, esclusivamente per fruire dell'agevolazione IMU/TASI introdotta dalla legge di stabilità 2016. Per tali contratti la registrazione potrà essere effettuata presentando a un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate:

- il modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà essere indicato "Contratto verbale di comodato"
- ricevuta del pagamento di 200 euro per l'imposta di registro effettuato con modello F23 (codice tributo 109T).

Note:

[1] Art. 5, tariffa, parte I, del testo unico sull'imposta di registro del 26 aprile 1986, n. 131.

[2] Cass. SU sent. n. 20448/2014.