



## **Comodato: chi paga le spese?**

**Autore :** Redazione

**Data:** 05/09/2018

*Si può ottenere il rimborso per le riparazioni e i miglioramenti fatti nell'immobile ottenuto in prestito?*

Tuo padre ti ha consentito di vivere in una casa di sua proprietà per molti anni. Non avete firmato alcun contratto così come normalmente succede nei rapporti tra parenti. Nel frattempo è morto e, al posto suo, la titolarità è passata a tua sorella che ora lo vuole restituito. Le chiedi quantomeno di rimborsarti le spese che hai fatto durante gli



anni e che hanno aumentato il valore dell'immobile. Hai infatti eseguito una prima ristrutturazione prima di abitarvi, poi hai predisposto l'impianto di riscaldamento autonomo, hai rifatto gli infissi e le mattonelle dei bagni. Senza contare la cucina e gli armadi a muro che, essendo incassonati nelle pareti, non possono essere facilmente trasportati altrove. Lei però non ne vuole sapere: sostiene che, nel caso di comodato, le spese relative a riparazioni, manutenzioni e innovazioni, se non autorizzate, sono sempre a carico dell'utilizzatore. Chi dei due ha ragione? Ecco cosa ha detto a riguardo una ordinanza della Cassazione **[1]**.

## Casa in prestito: cosa succede?

Tutte le volte in cui una persona concede in prestito a un'altra un proprio bene - sia esso mobile o un immobile - si stipula un **contratto di comodato**. Perché si perfezioni tale rapporto non è necessario firmare una scrittura privata, tantomeno la presenza del notaio. È sufficiente insomma la semplice stretta di mano: «Ti presto la mia casa», «Sì accetto». E tanto basta per formalizzare un contratto di comodato. Peraltro non è neanche necessario procedere alla registrazione a meno che non si voglia opporre il contratto a terzi e quindi sia necessario dargli una data certa.

Il contratto stipulato oralmente può essere provato per testi e anche per presunzioni purché esse siano gravi, precise e concordanti.

Di solito il comodato è gratuito: non è cioè previsto il pagamento di un canone. Il prestito avviene infatti a titolo di amicizia o di parentela. Ma nulla esclude che le parti possano accordarsi diversamente ossia per un comodato a titolo oneroso.

La differenza tra un comodato a titolo oneroso e l'affitto è che quest'ultimo deve rispettare la durata prevista dalla legge e le disposizioni in materia di spese sono parzialmente diverse.

## Quanto dura il comodato?

### Scadenza indicata nel contratto

La durata del contratto può essere **prestabilita dalle parti in una clausola contrattuale**. In tal caso le parti saranno costrette a redigere e sottoscrivere una apposita scrittura privata (non necessariamente un atto notarile). Ad esempio: «Il presente contratto scadrà il 31 dicembre 2022, data alla quale l'immobile dovrà essere lasciato libero e nella disponibilità del proprietario». Si tratta di una garanzia per il comodante nel caso in cui il comodatario è il figlio e l'appartamento gli viene lasciato



come dimora familiare; difatti, se quest'ultimo dovesse separarsi dalla moglie, in presenza di figli il giudice potrebbe assegnarle la casa alla madre. In tale ipotesi il comodante (il suocero) dovrebbe sopportare la presenza della nuora, non potendola "sfrattare" a meno che, appunto, il contratto di comodato abbia una data di scadenza ben definita.

Il comodato cessa alla scadenza del termine convenuto. In tal caso il comodatario deve restituire l'immobile anche se il comodante non ne ha fatto richiesta. Se prima della scadenza muore il comodante, i suoi eredi subentrano nell'obbligo di consentire al comodatario di utilizzare il bene fino al termine stabilito.

## **Se le parti non hanno concordato un termine di scadenza del comodato**

Se non è fissato un termine e questo non è desumibile dall'uso cui l'immobile è destinato (**comodato precario**), il comodante può richiedere in ogni momento la restituzione del bene, salvo che sia possibile determinare indirettamente la durata del contratto (ad esempio attraverso la delimitazione dell'uso consentito del bene, desumibile dalla sua natura, dalla professione del comodatario, dall'esame degli interessi e dalle utilità perseguite dalle parti). Così, come detto, se l'immobile è stato dato per abitazione familiare, questo non cessa con la separazione dei coniugi.

Il giudice, in mancanza di accordo delle parti, può stabilire il termine per la restituzione dell'immobile. La fissazione di un termine può essere necessaria per la natura della prestazione o per il modo o il luogo dell'esecuzione oppure quando, trattandosi di comodato a uso di abitazione, il comodatario ha bisogno di tempo per rilasciare l'immobile e trovare un'altra sistemazione.

## **Comodato: chi paga le spese?**

Il comodatario deve provvedere all'**ordinaria manutenzione** della casa, mantenendola nel suo stato originario e svolgendo un'attività di vigilanza diretta a prevenirne il deterioramento o la perdita e sostenere le spese ordinarie necessarie per l'uso e la conservazione dello stesso, **senza pretendere il rimborso dal comodante**. Le **riparazioni straordinarie** e le relative spese spettano al comodante.

Se il comodante esegue eventuali **addizioni e miglioramenti** (non necessari e urgenti) all'immobile, può avere il rimborso solo in due casi:

1. se prima di eseguire la spesa ha ottenuto il consenso del comodante;



2. se si tratta di spese urgenti e necessarie per evitare il deterioramento o il perimento del bene ricevuto in comodato (si pensi a un vetro rotto o a uno scaldabagno fulminato). Esse, in tal caso, sono successivamente rimborsate dal comodante, anche se il comodatario non lo ha preavvertito. In caso di contestazione, la valutazione della necessità e dell'urgenza delle spese è rimessa al prudente apprezzamento del giudice.

In tutti gli altri casi, il comodatario che esegue addizioni e miglioramenti (non necessari e urgenti) all'immobile, ne deve sostenere le spese e non ha diritto a rimborsi.

Quindi, se il comodatario ha fatto degli investimenti incrementando il valore dell'immobile deve prima farsi autorizzare dal proprietario - possibilmente con atto scritto - in modo da poter chiederne il rimborso. In caso di assenza di previo consenso, è possibile chiedere la restituzione solo dei soldi spesi per le opere **necessarie e urgenti**.

Pertanto, se un genitore concede un immobile in comodato per l'abitazione della costituenda famiglia non è obbligato al rimborso delle spese, non necessarie né urgenti, sostenute da un coniuge durante la convivenza familiare per la migliore sistemazione dell'abitazione coniugale. Infatti, il comodatario il quale, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione anche straordinarie, può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretenderne il rimborso dal comodante.

**Note:**

**[1]** Cass. ord. n. 18063/2018.