



## **Modulo contratto di comodato d'uso gratuito**

**Autore :** Redazione

**Data:** 05/01/2019

*Contratto di comodato d'uso gratuito: cos'è e come si stipula. Il facsimile del contratto da firmare.*

Ti sarà successo di dare in prestito qualcosa ad un amico e di avere il timore, poi, che non ti venisse più restituito. Tutte le volte che lo hai fatto hai concluso, magari senza saperlo, un contratto giuridico che è previsto e disciplinato dal nostro ordinamento con il nome di «comodato d'uso». Le parti possono decidere di accordarsi per un comodato



sia verbalmente che per iscritto; in questo secondo caso ci sarà bisogno del **modulo del contratto di comodato d'uso gratuito**. Mediante questo contratto è infatti possibile consegnare un bene, mobile o immobile, ad un soggetto prevedendo l'obbligo che questo venga riconsegnato al proprietario alla scadenza del termine concordato dalle parti. L'utilizzo di tale tipo di accordo è molto diffuso nella vita quotidiana e può riguardare diversi settori, sia in ambito privato tra persone fisiche (pensa ai casi in cui si affida l'automobile ad un familiare o al caso in cui si lascia un'abitazione ad un amico), che in ambito commerciale per le imprese (pensa alle aziende che utilizzano macchinari ed attrezzature prese in prestito). Forse ti è capitato, ad esempio, di cambiare gestore telefonico a casa e, per usufruire di internet, avere un modem in comodato d'uso: un modem di cui non hai acquistato la proprietà, ma che potevi utilizzare e che hai dovuto restituire alla scadenza del contratto. Vediamo in cosa consiste in dettaglio il comodato e come funziona. Analizziamo gli aspetti di tale disciplina e cerchiamo di capire come si stipula, aiutandoci con il modulo del contratto di comodato d'uso gratuito.

## Cos'è e come funziona il comodato d'uso?

Il **comodato d'uso** è quel contratto mediante il quale una parte, detta comodante, consegna all'altra, detta comodataria, una cosa mobile o immobile (non denaro) affinché se ne serva per un determinato periodo di tempo o per un determinato uso, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta **[1]**.

Si realizza una **concessione a titolo gratuito** da parte del proprietario del bene e a favore di una persona che lo utilizzerà per un periodo di tempo (determinato dalle parti o derivante dall'uso che viene concordato). Si tratta, appunto, di un prestito in quanto la **consegna del bene** avviene solo per un periodo di tempo, per cui il trasferimento è solo temporaneo e la proprietà del bene resta in capo a chi lo consegna solo momentaneamente.

Aspetto rilevante e peculiare del comodato è la sua **gratuità**.

Se pensi ad un soggetto che dà in prestito una casa, probabilmente penserai all'istituto della [locazione](#) (dell'affitto, per intenderci). Il comodato si distingue dalla locazione proprio in quanto gratuito, non prevedendo alcuna forma di **corrispettivo** o di pagamento.

Questa gratuità non deve confonderti: non si tratta di una liberalità, ossia di una [donazione](#). Il bene non viene donato, ma dato in prestito gratuitamente (poi dovrà comunque essere restituito).



Il carattere della gratuità non viene meno nel momento in cui le parti dovessero pattuire un onere a carico del comodatario (in tal caso si parlerà di **comodato a titolo oneroso**). È importante che l'onere non si ponga come un vero e proprio corrispettivo o contro-prestazione. Talvolta il confine non è così semplice da individuare: nel caso in cui venga concesso in comodato a titolo oneroso un immobile, ad esempio, sarà necessario che il "canone" previsto sia di importo basso, quasi simbolico, affinché venga considerato un rimborso più che un canone locatizio (un affitto vero e proprio).

## Diritti e obblighi

Il comodato è un contratto che produce **effetti obbligatori**, nel senso che fa sorgere diritti ed obblighi in capo alle parti (e non produce, invece, effetti reali perché, come detto, non comporta il trasferimento della proprietà o la costituzione di un altro diritto reale).

In particolare, sorgono obblighi in capo al comodatario che riceve in prestito il bene; primo tra tutti quello di riconsegnarlo al proprietario-comodante. Ma, nel corso della durata del contratto, non è libero di farne ciò che vuole. Il comodatario può utilizzare il bene solo per la durata e per l'uso pattuiti dalle parti, custodendolo con quella che nel nostro ordinamento viene chiamata [diligenza del buon padre di famiglia](#).

Inoltre, il comodatario non può consegnare la cosa (ed il diritto di godere del bene) ad altri soggetti, senza il **consenso del proprietario**.

Nel caso in cui il comodatario non rispetti tali **obblighi contrattuali** sei tutelato: puoi richiedere sia l'immediata restituzione del bene, che il risarcimento degli eventuali danni derivanti dalla mancata restituzione **[2]**.

In generale, il comodatario non ha diritto al **rimborso delle spese** che sostiene nell'utilizzo del bene ma, nel caso di spese straordinarie sostenute al fine di conservare la cosa in casi urgenti, potrà chiederne il rimborso. Anche il comodante ha degli obblighi. Ad esempio, il proprietario è tenuto ad avvisare il comodatario in caso di vizi della cosa che possano arrecare un danno (se non lo fa, sarà tenuto al risarcimento).

## Forma del contratto

Il comodato è un contratto reale, ossia un contratto che si perfeziona con la consegna del bene, la quale può avvenire anche senza particolare formalità (ad esempio in forma simbolica mediante la consegna delle chiavi di una casa). Il contratto, quindi,



non richiede una forma particolare e può essere stipulato sia in forma scritta che verbale, cioè senza mettere nulla per iscritto.

Nonostante non sia richiesta la forma scritta, ai fini della validità del contratto, è da preferire la forma della scrittura privata:

- ai fini della prova, avendo il vantaggio di rendere agevole la tutela in caso di inconvenienti, quali la mancata restituzione del bene, in primis;
- ai fini fiscali, evitando la presunzione che la cessione sia avvenuta mediante un **contratto a titolo oneroso** per il quale dovrebbero essere pagate determinate imposte.

Nel caso in cui il contratto fosse stipulato oralmente, si potrà comunque dar prova della sua esistenza mediante testimoni e presunzioni (se gravi, precise e concordanti).

## Registrazione

Se hai stipulato un contratto di comodato d'uso per iscritto e questo ha ad oggetto un bene immobile, allora dovrai procedere alla sua registrazione. **[3]** Dovrai rivolgerti presso un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, entro 20 giorni dalla data in cui il contratto è stato sottoscritto.

Sarà necessario:

- versare l'**imposta di registro** pari a 200€ mediante il modello F23 (codice tributo 109T);
- recarsi presso uno sportello dell'Agenzia delle Entrate e presentare due copie del contratto firmate in originale e le **marche da bollo** (le puoi comprare in tabaccheria);
- presentare il modello 69 (disponibile presso l'ufficio stesso) relativo alla richiesta di registrazione.

Se non puoi andare personalmente all'ufficio, potrai delegare qualcuno che dovrà presentare la fotocopia della tua carta di identità.

Se, invece, hai stipulato un contratto solo verbalmente, questo non ha alcun **vincolo di registrazione**, salvo che il comodato d'uso sia contenuto in un altro atto sottoposto all'obbligo di registrazione. Qualora tu voglia procedere ugualmente è comunque possibile registrare i contratti di comodato d'uso verbali.



## Cenni sugli aspetti fiscali

Al pagamento dell'IMU sono tenuti i proprietari (o titolari di altro diritto reale), per cui il comodatario, semplice detentore del bene immobile, non deve pagare le **imposte municipali** o statali sulla proprietà (IMU o IRPEF).

Diverse sono le novità introdotte dalla Legge di stabilità 2016.

Una novità consiste nella possibilità di concedere in comodato d'uso abitazioni ai parenti in linea retta di primo grado (genitori ai figli, e viceversa) potendo beneficiare di un'agevolazione per il pagamento IMU/TASI.

Per avere una riduzione del 50% dell'importo dovuto ai fini IMU:

- il contratto di comodato d'uso dell'immobile (non di lusso, quindi escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9) concesso al parente deve essere redatto in forma scritta e deve essere registrato;
- il comodatario deve utilizzare l'immobile ricevuto in prestito come propria abitazione principale;
- il comodante-proprietario deve possedere un solo immobile in Italia, oltre all'abitazione principale sita nel Comune in cui si trova quello concesso in comodato, e deve avere residenza nello stesso Comune.

### Note:

**[1]** Art. 1803 cod. civ.

**[2]** Art. 1804 cod. civ.

**[3]** Art. 5 D.P.R. 131/86 (T.U.I.R. - Testo Unico Imposte di Registro).