



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Restituzione immobile in comodato d'uso gratuito

Autore: Redazione | 17/10/2019



Casa in prestito, rischi ed esempio di lettera per il rilascio. Quando si può chiedere di lasciare l'appartamento?

Nel vocabolario legale, alla parola “**comodato**” corrisponde il significato “prestito di una cosa, mobile o immobile” (se il prestito riguardasse il denaro si parlerebbe,

invece, di mutuo).

Dare in prestito un oggetto, senza firmare nulla di scritto, integra pur sempre un contratto di comodato che, per perfezionarsi, non richiede per forza la scrittura privata: basta la semplice consegna o messa a disposizione del bene. Così, un padre che presta la casa al figlio per qualche giorno o finché questi non avrà i soldi per comprarne una propria sta realizzando inconsapevolmente un comodato. Di qui il quesito legale: quando è possibile chiedere la **restituzione dell'immobile in comodato d'uso gratuito**?

Immaginiamo appunto che un giovane abbia ottenuto, dai genitori, la possibilità di vivere, con la propria moglie, all'interno di una seconda casa di proprietà di questi. In odore di crisi del matrimonio, il padre farà bene a chiedere subito la **restituzione dell'immobile in comodato** onde evitare che un provvedimento del giudice possa, invece, assegnarlo alla donna (situazione possibile solo in presenza di figli). Leggi sul punto [Se la casa coniugale è dei suoceri](#). Si tratta di una conseguenza inevitabile che scatta, ad esempio, tutte le volte in cui il comodato è stato previsto senza data di scadenza ben definita.

In questo articolo, ci occuperemo di comprendere **come funziona il comodato** e quando il **proprietario può riavere la casa in prestito**. Ma procediamo con ordine.

Casa in prestito: cos'è il comodato?

Il **comodato** è un contratto con cui una parte consegna all'altra una cosa (mobile o immobile), affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

Il contratto si può concludere sia sottoscrivendo una **scrittura privata** - che, in tal caso, andrà registrata - sia con un **accordo verbale**: l'elemento determinante che sancisce la nascita dell'obbligazione è la **materiale consegna della cosa** di cui il comodatario diventa detentore.

Di norma e salvo diversa previsione, **il comodato è gratuito**. L'eventuale previsione di un modesto contributo da parte del comodatario (che può consistere in un corrispettivo simbolico o nell'obbligo di eseguire determinate migliorie all'immobile) non esclude il carattere essenzialmente gratuito del contratto.

Gli eventuali contributi devono mantenersi entro limiti minimi; in caso contrario, acquisterebbero natura di “corrispettivi” e, oltre ad essere incompatibili con il carattere gratuito del comodato, denuncerebbero l'intento delle parti di celare un **contratto di affitto**, eludendo la normativa di settore.

La sostanziale differenza, infatti, tra comodato e **locazione** è che, mentre chi riceve in locazione l'appartamento è tenuto a versare un canone periodico al proprietario, il comodatario può rimanere nell'immobile senza versare alcunché, proprio perché questa è la caratteristica del **contratto di comodato**.

Comodato: c'è bisogno del contratto?

Come detto, il comodato si può realizzare anche con semplici comportamenti concludenti, ad esempio con la **consegna delle chiavi dell'immobile**, senza bisogno di sottoscrivere un contratto. Del resto, esso trova giustificazione nei rapporti di cortesia e di fiducia esistenti tra le parti (di solito legate da vincolo di parentela o affettivo).

Se, dunque, è vero che il contratto di comodato non deve essere necessariamente scritto, come fare a dimostrarne l'esistenza in caso di **controversia tra le parti**? Secondo la giurisprudenza, la prova dell'esistenza del contratto può essere fornita in qualsiasi modo, ad esempio attraverso **testimoni** oppure tramite indizi (quelle che tecnicamente vengono chiamate dai tecnici del diritto “presunzioni”). L'atto scritto resta, tuttavia, preferibile per una serie di ragioni. Innanzitutto, per attribuire data certa al contratto e, quindi, per risolvere correttamente eventuali conflitti tra più comodatari. Ma soprattutto la scrittura è importante per definire la **scadenza del contratto di comodato** per come vedremo a breve.

Se il contratto di comodato viene siglato oralmente, non deve essere registrato; viceversa, se c'è una scrittura essa va registrata all'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni dalla data della sua sottoscrizione.

Quanto dura il contratto di comodato?

Quanto alla durata del comodato, si possono verificare due ipotesi.

Le parti, al momento della stipulazione del contratto di comodato, possono decidere di:

- **fissare la scadenza del contratto in modo preciso** (ad esempio: 31 dicembre 2020). Si parla, a riguardo, di **comodato non precario**;
- **lasciare che la scadenza sia desumibile** dalla finalità per cui il bene viene concesso in prestito (ad esempio, fino a quando l'autoveicolo è coperto da assicurazione oppure fino a quando il figlio potrà acquistare una propria casa). In mancanza di tale destinazione, l'uso del bene, il comodato, si considera a tempo indeterminato. La durata del comodato può desumersi anche dalla professione del comodatario o dall'esame degli interessi e delle utilità perseguite dalle parti (ad esempio, fino a quando il macchinario serve alla società per svolgere un certo lavoro). Si parla, a riguardo, di **comodato precario**.

È ammessa la clausola di **proroga automatica** della durata del contratto per periodi successivi predeterminati.

Se la durata del contratto è totalmente mancante e non ricavabile, il comodato si definisce "precario" ed è sottoposto a una particolare disciplina in tema di restituzione (di cui parleremo a breve).

La **durata del comodato** può essere prevista per tutta la durata della **vita del comodatario**, ma occorre un esplicito accordo: in mancanza di esso, l'estensione del comodato all'intera vita del comodatario comporta un illimitato sacrificio per il comodante, che mal si concilia con il carattere gratuito del comodato.

Restituzione della casa in prestito (in comodato gratuito)

Se il contratto di comodato prevede un termine di **scadenza (comodato non precario)**, il comodatario è tenuto a restituire la cosa concessagli in comodato alla scadenza di tale termine.

Se, invece, il comodato non prevede una data di scadenza (**comodato precario**), la restituzione deve avvenire quando il comodatario se ne è servito in conformità del contratto. In questo secondo caso, però, il comodante può sempre richiedere **l'immediata restituzione** in caso di una sua **sopraggiunta urgente necessità** di riottenere la disponibilità del bene prima della scadenza o prima che il comodatario abbia cessato di servirsene, recedendo dal contratto. La portata del

bisogno non deve essere grave, ma concreto e serio. Deve, dunque, trattarsi di un motivo che giustifichi la restituzione e, come tale, non voluttuario e né capriccioso o artificiosamente indotto e, soprattutto, imminente, restando così esclusa la rilevanza di un bisogno non attuale, ma astrattamente ipotizzabile.

Richiesta di restituzione della casa in prestito

La **richiesta di restituzione** deve essere indirizzata al comodatario.

Per la richiesta non è prescritta una forma particolare, salvo diversa previsione contrattuale (ad esempio lettera raccomandata).

Non bisogna rispettare un termine di **preavviso**, salvo che il contratto preveda diversamente. Resta fermo, in ogni caso, il principio della buona fede che impone al comodante di non chiedere l'abbandono della casa dalla sera alla mattina successiva, dovendo dare al comodatario il tempo necessario per trovare un nuovo alloggio e organizzare il trasferimento delle proprie cose.

Una madre concede in comodato gratuito al figlio e alla sua convivente un appartamento, senza termini di durata. La convivenza poi cessa, ma la convivente continua ad abitare lì. Nel frattempo, alla madre -comodante - è sopravvenuto un urgente bisogno abitativo e chiede il rilascio dell'immobile. Potrà riaverlo perché, quando le esigenze connesse all'uso familiare dell'immobile in comodato vengono meno, rientra nel diritto del comodante esigere la restituzione del bene.

Se il comodatario si rifiuta di **restituire il bene**, il comodante può agire in tribunale per la restituzione. Prima però, sarà bene intimargli il rilascio della casa con una lettera raccomandata. Puoi trovare una possibile formula nell'apposito box sottostante.