



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Contratto di comodato: ultime sentenze

Autore: Redazione | 03/05/2021



Leggi le ultime sentenze su: contratto di comodato; concessione dell'appartamento in comodato senza termine finale; richiesta del comodante di restituzione del bene; rilascio dell'immobile.

Comodato e libertà di forma

Stante il principio della libertà di forma che regola il contratto di comodato, deve ritenersi che lo stesso possa essere stato pattuito anche in assenza di un accordo scritto.

Tribunale Lecco sez. I, 19/01/2021, n.5

Comodato e vincolo di destinazione dell'immobile

Il comodato "a uso familiare" ha per oggetto un bene immobile che il comodatario può attribuire a casa familiare: normalmente in siffatte ipotesi il comodatario è un figlio del comodante e, dato il rapporto esistente tra le parti, il contratto viene concluso verbalmente e senza la previsione di un termine finale.

Pertanto viene a configurarsi un **vincolo di destinazione dell'immobile alle esigenze abitative familiari** idoneo a conferire all'uso cui la cosa doveva essere destinata il carattere di termine implicito della durata del rapporto, la cui scadenza non è determinata, ma è strettamente correlata alla destinazione impressa e alle finalità cui essa tende, con la conseguenza che il comodante non può richiedere in qualsiasi momento la restituzione dell'immobile, ma deve rispettarne la destinazione abitativa, salva l'ipotesi di sopravvenienza di un suo urgente ed impreveduto bisogno ai sensi dell'art. 1809, co. 2 c.c..

In particolare, qualora ricorra l'ipotesi di **comodato della casa familiare**, il successivo provvedimento di assegnazione dell'immobile al coniuge affidatario dei figli, emesso a seguito di separazione personale o di divorzio, non modifica la natura ed il contenuto del titolo di godimento sulla casa, ma determina la concentrazione nella persona dell'assegnatario del predetto titolo di godimento, che resta regolato dalla disciplina del contratto di comodato. Il comodante è di conseguenza tenuto a consentire la continuazione del godimento per l'uso nel contratto previsto, salva sempre l'ipotesi di sopravvenienza di un suo urgente ed impreveduto bisogno ai sensi dell'art. 1809, comma 2.

Tribunale Grosseto, 04/11/2020, n.761

Efficacia retroattiva della registrazione del contratto di comodato

Integra il reato tentato di omicidio aggravato dallo stato di ebbrezza e non già il reato di minaccia aggravata, colui il quale abbia puntato il fucile carico sul torace della moglie, minacciandola di morte, e che abbia desistito solo per l'intervento del figlio che ha provveduto a togliere l'arma di mano all'imputato. Tale condotta, infatti, evidenzia l'intento omicidiario dell'agente e integra i presupposti del delitto tentato, essendo condotte idonee ed univocamente dirette a determinare l'evento "morte".

Corte appello Ancona, 30/10/2020, n.1320

Contratto di comodato: la scadenza del termine

In tema di contratto di comodato, intervenuta la scadenza del termine convenuto nel contratto, il comodatario è tenuto alla restituzione del bene a semplice richiesta del comodante; in particolare, per il venir meno del comodato, il primo deve ritenersi occupante "sine titulo" del bene, sin dall'epoca della comunicazione della richiesta di liberazione dell'immobile.

Tribunale Pisa sez. II, 15/10/2020, n.911

Nullità del contratto di comodato d'uso

La nullità del contratto di comodato d'uso è sanata retroattivamente dalla registrazione tardiva del contratto, la cui efficacia può essere dichiarata anche in sede di appello se tale adempimento è avvenuto dopo la chiusura della fase istruttoria di primo grado e pertanto non più producibile ed accertabile in tale sede.

Corte appello Napoli sez. IV, 29/09/2020, n.3273

La gratuità del comodato

L'inserimento di pattuizioni accessorie di carattere economico nel contratto di comodato non sono incompatibili con tale figura negoziale qualora le stesse siano tali da non risultare una controprestazione per il godimento dell'immobile oggetto del contratto. Nella locazione la prestazione imposta al beneficiario risulta, infatti, in rapporto di corrispettività con l'attribuzione del godimento del bene, mentre nel comodato la prestazione economica eventualmente imposta al beneficiario deve mantenere limiti funzionali subordinati, senza integrare una vera controprestazione.

Quindi risulta incompatibile con la **nozione di comodato** unicamente il vantaggio conseguito dal comodante quale corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione e non quando il comodatario si limiti al pagamento di una somma periodica a titolo di rimborso spese.

In sostanza, il carattere di essenziale **gratuità del comodato** viene meno solo se il vantaggio conseguito dal comodante si pone come corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione e non quando il comodatario si limiti al pagamento della somma periodica a titolo di rimborso spese.

Tribunale Cagliari, 03/08/2020, n.1557

Registrazione tardiva del comodato: effetti

La registrazione tardiva del contratto di comodato sana la relativa nullità con effetto ex tunc.

Tribunale Milano sez. XIII, 08/07/2020, n.4031

L'intenzione di stipulare per iscritto un contratto di comodato

Poiché il comodatario, quale detentore della cosa comodata, non può acquistare il possesso "ad usucapionem" senza prima avere mutato, mediante una "interversio possessionis", la sua detenzione in possesso, deve ritenersi che l'intenzione,

manifestata da chi eserciti un potere di fatto su di un bene, di stipulare per iscritto un contratto di comodato con il proprietario del bene stesso sia incompatibile con la sussistenza del possesso utile ai fini dell'usucapione, in quanto contiene, ad un tempo, l'esplicito riconoscimento del diritto altrui e l'esclusione dell'intenzione di possedere per conto e in nome proprio.

Corte appello Genova sez. I, 24/06/2020, n.515

Comodato privo di termine per iscritto

In tema di contratto di comodato, laddove non sia previsto per iscritto il termine dello stesso, deve intendersi che il contratto sia vincolato ad assolvere la funzione per cui era destinato ad assolvere con la conseguenza che laddove si tratti di un bene immobile concesso ad un nucleo familiare viene impresso allo stesso un vincolo di destinazione alle esigenze abitative familiari indipendentemente dalla **crisi familiare** rimanendo solo la facoltà per il proprietario di chiedere la restituzione ex art. 1809, comma 2 c.c.

(Nel caso di specie, era stato stipulato un **contratto di comodato** con il figlio con durata di un anno quando già da anni la casa era abitata dal nucleo familiare costituito dalla moglie, dal figlio e dalla nipote e all'atto della separazione personale tra i coniugi il proprietario richiedeva la **restituzione dell'immobile** per scadenza del termine, ritenendo la Corte d'Appello che il contratto stipulato in data successiva fosse nullo poiché l'appartamento era stato concesso anteriormente in comodato senza data per le esigenze della famiglia che tuttora permanevano, ritenendo altresì legittima l'opposizione del comodante alla richiesta di restituzione il provvedimento del giudice della separazione che le aveva concesso il diritto di permanere con la figlia).

Corte appello Lecce, 11/03/2020, n.87

Contratto di comodato: natura, forma e prova

Il **comodato**, c.d. prestito d'uso, è un **negozio gratuito** con attribuzione patrimoniale a carico del solo comodante (e a vantaggio del solo comodatario), quale strumento effettuale della costituzione di un diritto personale di godimento.

È un negozio attributivo, traslativo d'uso, di godimento, ad efficacia meramente obbligatoria e si perfeziona con la consegna della cosa di cui il comodatario diventa detentore. Il contratto di comodato è a forma libera anche se lo stesso ha per oggetto beni immobili ed anche se di durata ultranovennale.

La **prova del comodato** può,, quindi, essere data anche per testi ovvero per presunzioni e ciò vale anche per il contratto di comodato precario immobiliare. Il comodato è un contratto essenzialmente gratuito e l'esistenza di un modesto contributo anche se pecuniario, spontaneamente corrisposto dal comodatario, non esclude il carattere essenziale della gratuità del contratto, dovendosi piuttosto accertare se il vantaggio fornito al comodante si pone come corrispettivo del godimento della cosa ed assuma pregnante rilievo e natura di controprestazione.

Tribunale Larino, 28/05/2019, n.184

Obbligo di rilascio di immobile da parte del terzo comodatario

Il **proprietario dell'immobile** occupato dal terzo in forza di un **contratto di comodato** stipulato con il precedente proprietario, ha il diritto di ottenere da questi il rilascio dell'immobile, anche se il contratto di comodato ha data certa anteriore all'atto di acquisto portato da esecuzione dal richiedente il rilascio.

Tribunale Napoli sez. V, 12/04/2019

Comodato: il recesso

In tema di comodato, nel caso in cui le parti abbiano vincolato l'efficacia del rapporto al venir meno dell'**utilizzo del bene** concesso in godimento secondo gli accordi convenuti (ovvero al venir meno degli scopi statutari dell'ente comodatario), la circostanza che i termini dell'accordo non consentano di individuarne un'ipotesi di comodato con determinazione di durata, ai sensi dell'art. 1809 c.c., non comporta automaticamente la **qualificazione del rapporto** alla stregua di un contratto di comodato senza determinazione di durata con **potere di recesso ad nutum del comodante**, ai sensi dell'art. 1810 c.c., spettando al giudice di merito il compito di verificare se l'assetto di interessi individuato dalle parti non sia riconducibile a un accordo negoziale di natura atipica, meritevole di

tutela ai sensi dell'art. 1322 c.c., avente a oggetto la regolazione del potere del comodante di pretendere la **restituzione del bene** concesso in godimento, attraverso la sua sottrazione alla regola dell'esercizio discrezionale (ad nutum), in modo che lo stesso comodante sia autorizzato ad esercitarlo unicamente al ricorrere delle condizioni convenute dalle parti.

Cassazione civile sez. III, 09/04/2019, n.9796

Richiesta del comodante di restituzione del bene

Il bisogno che giustifica la richiesta del comodante di restituzione del bene non deve essere grave, ma imprevisto (e, dunque, sopravvenuto rispetto al momento della stipula del contratto di comodato) e urgente, senza che rivelino bisogni non attuali, non concreti o solo astrattamente ipotizzabili. Il bisogno, inoltre, deve essere serio, non voluttuario né capriccioso o artificialmente indotto.

(Nella specie - in applicazione dei principi che precedono - la Suprema corte ha confermato la pronuncia del giudice del merito che, preso atto della impossibilità del comodante di permanere nella propria abitazione, aveva negato il suo diritto di **recedere dal contratto di comodato**, avendo ritenuto che il suo sopravvenuto bisogno di una nuova abitazione potesse essere soddisfatto non solo con la vendita degli immobili oggetto di comodato, al fine di acquistarne un altro, ma anche attraverso la locazione di altro appartamento, in considerazione della sua florida situazione economica).

Cassazione civile sez. III, 05/03/2019, n.6323

Cessazione del comodato precario

La cessazione del comodato precario non può essere subordinata a un evento futuro che sia incerto anche nel suo verificarsi, perché in tal modo si protrarrebbe indefinitamente la durata del rapporto, in contrasto, oltre che con i principi generali in tema di **contratto di durata** senza prefissione di un termine (per i quali è normalmente previsto il recesso ad nutum), con la disciplina dettata dall'art. 1810, e con il carattere di gratuità del contratto, che non si concilia con un illimitato sacrificio del comodante. Di conseguenza le parti possono far dipendere

la cessazione della durata del contratto di comodato da un determinato evento futuro, purché si tratti di un evento che sia certo nel suo verificarsi.

Tribunale Latina sez. II, 09/05/2019, n.1172

Comodato di immobile adibito a casa familiare

Il **contratto di comodato di un immobile** adibito a casa familiare, ha una durata determinabile per relationem, con applicazione delle regole che disciplinano la destinazione della casa familiare, indipendentemente dunque dall'insorgere di una crisi coniugale ed è destinato a persistere o a venir meno con la sopravvivenza o il dissolversi delle necessità familiari che avevano legittimato l'assegnazione dell'immobile.

Tribunale Arezzo, 20/12/2018, n.1190

La determinazione della durata del comodato

In riferimento al contratto di comodato, il termine finale può, ai sensi dell'articolo 1810 del Cc, risultare dall'uso cui la cosa deve essere destinata, in quanto tale uso abbia in sé connaturata una durata predeterminata nel tempo. In mancanza di tale destinazione, invece, l'uso del bene viene a qualificarsi a tempo indeterminato, sicché il comodato deve intendersi a titolo precario e, perciò, revocabile ad nutum da parte del proprietario.

Inoltre, la determinazione della durata del comodato non può desumersi dalla destinazione abitativa cui per sua natura è adibito un immobile, derivando da tale destinazione soltanto l'indicazione di un uso indeterminato e continuativo, inidoneo a sorreggere un termine finale. Nel caso di specie, il Tribunale ha accolto la domanda dell'attore, il quale aveva concesso un **appartamento in comodato** senza termine finale e in più occasioni aveva comunicato la volontà di far cessare il rapporto al comodatario, il quale non aveva perciò titolo per detenerlo.

Tribunale Taranto, 26/09/2018, n.2388

Comodato di immobile: durata, cessazione e rilascio del bene

In mancanza di elementi certi e oggettivi che consentano di **stabilire la durata del comodato**, l'uso dell'immobile corrispondente alla destinazione abitativa del medesimo, non consente di desumere un termine del contratto, il quale, pertanto, deve intendersi a tempo indeterminato e, dunque, revocabile ad nutum; in ipotesi siffatte la cessazione del contratto di comodato va ancorata alla data di ricezione della comunicazione per mezzo della quale il comodante richiada al comodatario la restituzione dell'immobile, di talché in mancanza di rilascio spontaneo il comodatario deve essere condannato al rilascio del bene, in un termine da fissarsi, da parte del giudice, tenendo conto delle condizioni delle parti e del tempo trascorso dalla domanda di restituzione.

Tribunale Savona, 26/06/2018