

Assegnazione della casa familiare e comodato

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Avv. Giuseppe Potenza

Si pone il problema dell'opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa familiare al comodante e dell'incidenza di tale provvedimento sul rapporto di comodato.

In altre parole cosa succede quando la casa familiare non è di proprietà di uno o di entrambi i coniugi ma è da loro goduta in virtù di un rapporto di comodato?

E' frequente infatti l'ipotesi in cui un genitore conceda in comodato l'immobile al figlio in occasione delle nozze al fine di sopperire alle esigenze abitative della nuova famiglia.

Gli orientamenti giurisprudenziali

In relazione a tale aspetto era sorto un contrasto giurisprudenziale, poi composto dalle **Sezioni Unite della Cassazione** le quali nel **2004** hanno affermato che quando un terzo abbia concesso in comodato un bene immobile di sua proprietà perché sia destinato a casa familiare, il successivo provvedimento - pronunciato nel giudizio di separazione o di divorzio - di assegnazione in favore del coniuge affidatario di figli minorenni o convivente con figlio maggiorenne non autosufficiente senza loro colpa, non modifica né la natura né il contenuto del titolo di godimento sull'immobile, atteso che l'ordinamento non stabilisce una "**funzionalizzazione assoluta**" del diritto di proprietà del terzo a tutela di diritti che hanno radice nella solidarietà coniugale o postconiugale, con il conseguente ampliamento della posizione giuridica del

coniuge assegnatario. Infatti, il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa, idoneo ad escludere uno dei coniugi dalla utilizzazione in atto e a "concentrare" il godimento del bene in favore della persona dell'assegnatario, resta regolato dalla disciplina del comodato negli stessi limiti che segnavano il godimento da parte della comunità domestica nella fase fisiologica della vita matrimoniale. Di conseguenza, ove il comodato sia stato convenzionalmente stabilito a termine indeterminato (diversamente da quello nel quale sia stato espressamente ed univocamente stabilito un termine finale), il comodante è tenuto a consentire la continuazione del godimento per l'uso previsto nel contratto, salva l'ipotesi di sopravvenienza di un urgente ed impreveduto bisogno, ai sensi dell'articolo 1809 c.c., comma 2.. In casi del genere, infatti, per effetto della concorde volontà delle parti, si è impresso al comodato un vincolo di destinazione alle esigenze abitative familiari (e perciò non solo e non tanto a titolo personale del comodatario) idoneo a conferire all'uso - cui la cosa deve essere destinata - il carattere **implicito della durata** del rapporto, anche oltre la eventuale crisi coniugale e senza possibilità di far dipendere la cessazione del vincolo esclusivamente dalla volontà, **ad nutum**, del comodante (**Cass. Civ., 21 luglio 2004, n. 13603**).

La conferma della tesi delle Sezioni Unite

Ove il **comodato di un bene immobile** sia stato stipulato senza limiti di durata in favore di un nucleo familiare, già formato o in via di formazione, si versa nell'ipotesi del **comodato a tempo indeterminato**, caratterizzato dalla non prevedibilità del momento in cui la destinazione del bene verrà a cessare, ed il giudice della separazione, ai fini **dell'assegnazione della casa coniugale**, è tenuto a verificare che la concessione in comodato del bene sia stata effettuata nella prospettiva della sua utilizzazione quale **casa familiare** (**Cass. Civ., 7 agosto 2012, n. 14177**);

Il provvedimento, pronunciato nel giudizio di separazione o di divorzio, di assegnazione in favore del coniuge affidatario dei figli minori o maggiorenni non autosufficienti della **casa coniugale** non modifica né la natura, né il contenuto del titolo di godimento dell'immobile già concesso **in comodato da un terzo**

per la **destinazione a casa familiare**; pertanto, la **specificità della destinazione**, impressa per effetto della concorde volontà delle parti, è **incompatibile** con un godimento contrassegnato dalla provvisorietà e dall'incertezza, che caratterizzano il **comodato** cosiddetto precario, e che legittimano la cessazione "**ad nutum**" del rapporto su iniziativa del comodante, con la conseguenza che questi, in caso di **godimento concesso a tempo indeterminato**, è tenuto a consentirne la **continuazione** anche oltre l'eventuale crisi coniugale, salva l'ipotesi di sopravvenienza di un urgente ed imprevisto bisogno (**Cass. Civ., 2 ottobre 2012, n. 16769**).

L'orientamento che ne esce si fonda in particolare sull'utilizzo del bene come casa familiare. Si sottolinea cioè che il soggetto che formalmente assume la qualità di comodatario riceve il bene non solo o non tanto a titolo personale, quanto piuttosto quale esponente di detta comunità. Secondo la giurisprudenza la casa familiare resta al coniuge al quale è stata assegnata anche se **concessa in comodato da un terzo** ciò in quanto il provvedimento di assegnazione, non modifica la natura e il contenuto del titolo di godimento sull'immobile, ma determina una concentrazione, nella persona dell'assegnatario, di detto titolo di godimento, che resta regolato dalla disciplina del comodato. In tal senso pertanto **l'assegnatario** può contrastare **il recesso del comodante** per non essere ancora cessato l'uso al quale la casa era stata destinata. Resta comunque salva la **facoltà del comodante** di chiedere la restituzione nell'ipotesi di sopravvenienza di un bisogno urgente e imprevedibile.

La tesi contraria c.d. contrattualistica

Contro questa linea interpretativa si pone **altra parte della giurisprudenza** secondo la quale il **comodato c.d. precario**, ossia senza determinazione di termine (o comunque per un uso determinato) è rimesso alla sola volontà del comodante

che ha
facoltà di manifestarla
ad nutum con la semplice richiesta
di restituzione del bene , senza che assuma rilievo
la circostanza che l'immobile
sia stato adibito
ad uso familiare
e sia stato assegnato , in sede di separazione tra coniugi, all'affidatario dei figli (**Cass. Civ. 11 agosto 2010, n.18619 e 7 luglio 2010, n.15986**).

Comodato con durata determinabile per relationem

(Cass. Civ., Sez. Unite 29 settembre 2014, n. 20448)

Le **Sezioni Unite** confermano la soluzione del **2004** che riconduce la fattispecie del **comodato di casa familiare** nell'alveo del disposto dell'art. **1809 c.c.** sia pur con il correttivo che la stessa sentenza definisce in termini di "precisazioni". Dopo aver specificato l'esistenza di due diverse forme di comodato (quello "**propriamente detto**" e quello cd. "**precario**"), il Supremo collegio di legittimità precisa che lo schema del "**comodato a tempo indeterminato**", in cui era stata inquadrata la fattispecie del comodato di casa ad uso familiare dalla sentenza del **2004**, non poteva ricondursi al **contratto senza determinazione di durata** di cui all'art. **1810 c.c.**, ma avesse piuttosto riguardo "alla configurazione di un **termine non prefissato**, ma desumibile dall'uso convenuto". Non mancano di osservare le Sezioni Unite come tale "**comodato di lunga durata**" non di rado sia destinato a superare la vita stessa del comodante, ma, ciò nonostante, non accolgono l'invito ad operare un più opportuno contemperamento di interessi in relazione ai diversi e multiformi casi di "**comodato familiare**" in concreto ipotizzabili.

Il codice civile disciplina due "forme" di **comodato**, quello propriamente detto, regolato dagli **artt. 1803 e 1809** e il **c.d. precario**, al quale si riferisce l'art. **1810 cod. civ.**, sotto la rubrica "comodato senza determinazione di durata". E' solo nel caso di cui all'art. **1810 cod. civ.**, connotato dalla mancata pattuizione di un termine e dalla impossibilità di desumerlo dall'uso cui doveva essere destinata la cosa, che è consentito di richiedere **ad nutum** il rilascio al comodatario. L'art. **1809 cod. civ.** concerne invece il comodato sorto con la consegna della cosa per un tempo determinato o per un uso che consente di stabilire la scadenza contrattuale. Esso è caratterizzato dalla facoltà del comodante di esigere la **restituzione immediata** solo in caso di sopravvenienza di un urgente e imprevisto bisogno (art. 1809 comma 2 cod. civ.). E' a questo tipo contrattuale che va ricondotto il **comodato di immobile** che sia stato pattuito per la destinazione di esso a soddisfare le **esigenze abitative della famiglia** del comodatario, da intendersi in tal caso "anche nelle sue potenzialità di espansione". Si tratta infatti di contratto sorto **per un uso determinato** e dunque, come è stato osservato, per un tempo **determinabile per relationem**, che può essere cioè individuato in considerazione della destinazione a casa familiare contrattualmente prevista, indipendentemente dall'insorgere di una crisi coniugale. E' grazie a questo inquadramento che risulta senza difficoltà applicabile il disposto dell'art. **1809 comma 2**, norma che riequilibra la posizione del comodante ed esclude distorsioni della disciplina negoziale.

Il coniuge affidatario della prole minorenni, o maggiorenne non autosufficiente, assegnatario della casa familiare, può opporre al **comodante**, che chieda il rilascio dell'immobile, l'esistenza di un provvedimento di assegnazione, pronunciato in un giudizio di separazione o divorzio, solo se tra il **comodante** e almeno uno dei coniugi (salva la concentrazione del rapporto in capo all'assegnatario, ancorché diverso) il contratto in precedenza insorto abbia contemplato la **destinazione del bene a casa familiare**. Ne consegue che, in tale evenienza, il rapporto, riconducibile al tipo regolato dagli **artt. 1803 e 1809 cod. civ.**, sorge per **un uso determinato** ed ha - in assenza di una espressa indicazione della scadenza - 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.

Non sussiste il rischio di sacrificare ingiustamente gli interessi del **comodante**, né di fargli subire una **espropriazione sine die**, perché le sue sopravvenute esigenze saranno comunque prevalenti sul

contratto di comodato.

La portata del **bisogno**, che autorizza la richiesta di **restituzione del bene** nonostante il termine implicito, non deve necessariamente essere **grave**, dovendo essere solo **imprevisto**, quindi **sopravvenuto** rispetto al momento della stipula, e **urgente**, da intendersi come **imminenza**, restando quindi esclusa la rilevanza di un bisogno non attuale, non concreto, ma soltanto astrattamente ipotizzabile. Il bisogno deve essere anche **serio**, non voluttuario, né capriccioso o artificiosamente indotto. Pertanto non solo la necessità di **uso diretto**, ma anche il **sopravvenire imprevisto** del deterioramento della condizione economica, che obiettivamente giustifichi la restituzione del bene anche ai fini della vendita o di una redditizia locazione del bene immobile, consente di porre fine al comodato, anche se la destinazione sia quella di **casa familiare**.

Avv. Giuseppe Potenza

<https://www.diritto.it/assegnazione-della-casa-familiare-e-comodato/>