

Comodato e assegnazione della casa familiare: prevale l'interesse del comodante sul vincolo di destinazione?

Autore: Maira Roberta

In: Diritto civile e commerciale

Una problematica molto frequente nell'ambito del diritto civile riguarda l'immobile concesso a titolo di comodato da parte del genitore di un coniuge in occasione delle nozze, per essere adibito a casa familiare, e il provvedimento di assegnazione dell'abitazione al coniuge affidatario.

In particolare, la questione di cui sopra si ha quando un genitore concede a titolo di comodato al proprio figlio l'immobile di sua proprietà al fine di venire incontro alle esigenze abitative della nuova famiglia, senza determinarne il limite di durata e, successivamente, la coppia entra in crisi coniugale. Ci si domanda, pertanto, cosa accade nel momento in cui, in sede di giudizio di separazione o divorzio, il giudice emette il provvedimento di assegnazione della casa familiare e cioè se il contratto di comodato si scioglie, determinando così la restituzione dell'immobile in capo al proprietario, oppure se esso prosegue in capo al coniuge affidatario, posto che esso è stato adibito ad un uso specifico pattuito dalle parti.

Al fine di dare una soluzione alla questione sopra riportata è opportuno analizzare, seppur brevemente, l'istituto del comodato, ex artt. 1803-1812 c.c.

Il comodato è un contratto col quale una parte, detta comodante, concede all'altra, detta comodataria, una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta, senza però essere tenuta a pagare alcun corrispettivo.

A tal proposito occorre distinguere: vi è un comodato con determinazione del limite di durata che può risultare da un termine finale che le parti hanno pattuito, oppure dall'utilizzo specifico per cui il bene è

stato concesso in prestito (ex art. 1809 c.c.). In tale ipotesi il comodante è tenuto ad esigere la restituzione immediata del bene concesso in comodato soltanto se, durante il termine pattuito oppure prima che il comodatario si sia servito della cosa, sopraggiunga un bisogno urgente o imprevisto (ex art 1809, II comma, c.c.).

Al contrario, il comodato senza determinazione di durata si ha se le parti non hanno stabilito alcun termine e se questo non è desumibile neppure implicitamente dall'utilizzo della cosa. In tale ipotesi, definita di "comodato precario", il comodante è tenuto a richiedere la restituzione del bene in qualunque momento, estinguendo pertanto il rapporto (ex art. 1810 c.c.).

La distinzione sopra enunciata è molto significativa al fine di inquadrare la problematica di cui parliamo.

Con riferimento, dunque, al nostro caso di specie occorre precisare come viene qualificato il contratto di comodato avente ad oggetto la concessione in prestito dell'immobile di proprietà del genitore ad uno dei due coniugi. Si deve cioè capire se esso rientri nell'ambito dell' art. 1809 c.c. e, dunque, sia un contratto con determinazione del termine finale di durata, oppure se sia qualificato come un comodato "precario" rientrando così nell'art. 1810 c.c. Ne consegue che, nella prima ipotesi, il proprietario comodante può chiedere la restituzione del bene unicamente in presenza di un urgente ed imprevisto bisogno, mentre nel secondo caso egli potrà chiedere la restituzione del bene in qualunque momento, esercitando così il c.d. recesso "ad nutum".

Determinante, a tal proposito, è l'intervento delle Sezioni Unite con la **pronuncia n. 13603 del 21 luglio 2004**. I giudici di legittimità hanno precisato difatti che, sebbene le parti non abbiano fissato alcun termine di durata del contratto di comodato, esso si può desumere dalla destinazione in vista del quale esso è stato concluso, finalizzata alle esigenze abitative familiari. Ne consegue che il vincolo di destinazione dell'immobile non può assolutamente considerarsi venuto meno per la separazione della coppia posto che esso è stato concluso al fine di adibire l'immobile a casa familiare, indipendentemente dall'insorgere di eventuali crisi coniugali. Conformemente a tale indirizzo, dunque, la fattispecie in esame rientra nell'ambito dell'art. 1809, II comma c.c., con la conseguenza che il comodante/proprietario è

legittimato a chiedere la restituzione del bene solamente per un urgente ed imprevisto bisogno.

In sostanza il provvedimento di assegnazione della casa familiare, pronunciato nel giudizio di separazione o divorzio, in favore del coniuge affidatario dei figli minori o maggiorenni non ancora autosufficienti, non modifica né la natura e né il contenuto del titolo di godimento dell'immobile concesso in comodato per la destinazione a casa familiare. Il vincolo di destinazione alle esigenze familiari impresso da entrambe le parti, è del tutto incompatibile con un godimento caratterizzato da incertezza, tipico della fattispecie del comodato precario. Ne consegue che il comodante è tenuto a consentire la continuazione del godimento di cui al contratto, salvo un urgente ed imprevisto bisogno (**Cass. Civ., 2 ottobre 2012, n. 16769; Cass. Civ., 7 agosto 2012, n. 14177**).

Alcuni orientamenti opposti hanno invece preferito privilegiare la posizione del comodante. Come rilevano i giudici di legittimità, con la **pronuncia n.15986/2010**, la fattispecie del comodato di immobile da destinare ad uso familiare, senza determinazione alcuna del termine finale per la restituzione dell'immobile, integra gli estremi del comodato "precario". Ne consegue che la determinazione del termine di efficacia del vinulum iuris spetta unicamente al comodante che, pertanto, ha la facoltà di recedere in qualunque momento. Non ha dunque alcuna rilevanza la circostanza che sia stato emesso il provvedimento di assegnazione e che l'abitazione sia stata assegnata al coniuge affidatario.

Attualmente l'orientamento prevalente assunto dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione si allinea con la posizione "familiarità" risalente al 2004. Con la **pronuncia del 29 Settembre 2014, n. 20448**, le stesse riconducono la fattispecie del comodato ad uso familiare entro l'art. 1809 c.c. In particolare il Supremo Collegio precisa che detta tipologia di comodato, pur essendo inquadrata come "a tempo indeterminato", posto che le parti non hanno pattuito alcun termine finale, è sorto per un uso determinato. Tale uso consiste nel soddisfare le esigenze abitative della famiglia. Ne consegue che tale destinazione consente di individuare un termine finale e, dunque, di stabilirne la scadenza contrattuale. Si tratta pertanto di una durata determinabile "per relationem" con applicazione delle regole che disciplinano la destinazione della casa familiare, a prescindere dall'insorgere di una crisi coniugale.

Il comodante, dal canto suo, potrà chiedere la restituzione dell'immobile soltanto in presenza di un bisogno urgente ed imprevisto. In sostanza detto bisogno non dovrà essere grave, ma basta soltanto che sia imprevisto, ossia sopravvenuto al momento della stipula, ed urgente, ovvero imminente. Esso dovrà inoltre essere equiparato ad un deterioramento della condizione economica che possa rendere necessaria la restituzione dell'immobile.

Ad ampliare e precisare quanto sopra vi è un'altra pronuncia della Cassazione (**sentenza n.248389, 21 novembre 2014**), secondo la quale, per capire se le parti hanno voluto destinare l'immobile ad uso familiare bisogna far riferimento al momento della formazione della volontà contrattuale. Laddove pertanto non dovesse essere chiara la volontà delle parti in tal senso, la fattispecie in oggetto dovrà farsi rientrare nell'art. 1810 c.c., intendendosi un comodato senza determinazione durata. Ne consegue, pertanto, che il comodante può in ogni momento chiedere la restituzione del bene, senza dover necessariamente essere titolare di un bisogno urgente o imprevisto.

In conclusione, posto tutto quanto sopra delineato, è abbastanza chiaro che nella comparazione tra diritti costituzionalmente garantiti, quale, da un lato, il diritto reale sull'immobile esercitato dal comodante e, dall'altro lato, quello del coniuge assegnatario di vedere tutelato il proprio habitat familiare, prevale senza dubbio il secondo.

<https://www.diritto.it/comodato-e-assegnazione-della-casa-familiare-prevale-l-interesse-del-comodante-sul-vincolo-di-destinazione/>