

N. 42446/2022 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
XIIIa SEZIONE CIVILE

Il Tribunale,
nella persona del Giudice Dr.ssa Francesca Maria Ferruta,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 42446/2022 R.G. promossa

dal Signor [REDACTED], rappresentato e difeso
dallo Avv. [REDACTED] e dall' Avv. [REDACTED] elettivamente
domiciliato presso lo studio di questa ultima sito in Milano via [REDACTED]

PARTE RICORRENTE

contro

la Signora [REDACTED], rappresentata e
difeso [REDACTED] elettivamente domiciliato
presso lo studio del difensore, sito in Milano via [REDACTED]

PARTE RESISTENTE

OGGETTO: Comodato



CONCLUSIONI

per parte ricorrente: come da p.v. udienza del 16.5.2023 - da intendersi qui integralmente trascritto nella parte contenente le conclusioni -;

per parte resistente: come da p.v. udienza del 16.5.2023 - da intendersi qui integralmente trascritto nella parte contenente le conclusioni -.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In data 1.6.2009, il Signor [REDACTED] (di seguito, il "Signor [REDACTED] concedeva in comodato d'uso alla Signora [REDACTED] (di seguito la "Signora [REDACTED] amica di infanzia della Moglie, ovvero della Signora [REDACTED] in [REDACTED] l'immobile di cui era proprietario, sito in Milano, viale [REDACTED] al piano primo - identificato presso il N.C.E.U. del ridetto Comune al foglio nr. [REDACTED] mappale nr. [REDACTED] subalterno nr. 701-, con annessa marsarda, parzialmente arredato, con contratto stipulato in forma scritta in pari data, registrato in data 3.6.2009 presso la Agenzia delle Entrate (cfr. doc. nr. 1, fascicolo di parte ricorrente).

Tale contratto prevedeva espressamente l'obbligo della parte comodataria di restituire alla parte comodante il bene comodato, entro sei mesi dal ricevimento della richiesta di restituzione (cfr. clausola nr. 5 di pag. 1 del contratto).

In seguito il Signor [REDACTED] inviava, con raccomandate R.R., richieste di restituzione dell'immobile comodato ai sensi della clausola nr. 5 del contratto alla Signora [REDACTED] dapprima, in data 2.3.2020-9.3.2020, in proprio ed, in seguito, in data 19.7.2022-27.2.2022, per tramite dell' Avvocato [REDACTED] (cfr. doc. nr. 2 e nr. 3, fascicolo di parte ricorrente).

La Signora [REDACTED] tuttavia, non dava riscontro a tali missive e non provvedeva a restituire il bene l'immobile al proprietario. Anzi, secondo la prospettazione di parte ricorrente, in violazione della clausola nr. 4 del contratto, prevedente il divieto di concedere a terzi il godimento, anche temporaneo del bene immobile, iniziava ad ospitare il figlio, Signor [REDACTED] nell'alloggio comodato, e, in violazione



alla clausola nr. 6 del contratto, prevedente l'obbligo della parte comodataria di pagare le spese per i servizi, cessava di pagare le spese condominiali e quelle per la Tassa Rifiuti (cd. TARI), dopo aver versato due acconti nell' anno 2021.

Il ricorrente evidenziava, infine, la necessità, sopravvenuta, di destinare l'alloggio comodato alla propria Nipote, Signorina [REDACTED] studentessa frequentante il II° anno del Corso di Laurea in Economia e Amministrazione delle Imprese presso l'Università degli Studi di Milano Bicocca (cfr. doc. nr. 9 di parte ricorrente) - Università sita a pochissima distanza da Viale [REDACTED] ove è sito l'immobile concesso in uso gratuito alla Signora [REDACTED] -, consentendo in tale modo a sé medesimo ed alla propria Moglie di poter contare sulla assistenza affettiva e, non solo, della Nipote, e, al contempo, evitando a questa ultima di dover affrontare, ogni giorno, lunghi spostamenti in treno da Uboldo a Milano per raggiungere la Università e per rientrare a casa, di sera.

Di conseguenza, il Signor [REDACTED] promuoveva un procedimento di Mediazione obbligatoria *ex art. 5, comma 1bis del D.L. nr. 28/2010*, che si concludeva con esito negativo per mancata adesione della parte convocata (cfr. doc. nr. 10, fascicolo di parte ricorrente).

Per tale motivo, in data 4.11.2022-14.11.2022 il Signor [REDACTED] depositava ricorso nei confronti della Signora [REDACTED] onde ottenere l'accertamento dell'avvenuta cessazione degli effetti del contratto di comodato a seguito della formale richiesta di restituzione, in subordine, per l'intervenuta documentata necessità e per il venir meno del rapporto di fiducia tra le parti, e, per l'effetto, la condanna della Signora [REDACTED] alla immediata restituzione del bene immobile, oltre che al pagamento delle spese condominiali e della Tassa Rifiuti per il complessivo importo di Euro 4309,00 ed, infine, al pagamento delle spese di lite e di mediazione (queste ultime nella misura di Euro 310,00).

Si costituiva la Signora [REDACTED] in data 1.2.2023, riconoscendo, preliminarmente, la generosità e la cortesia dimostrata dalla Signora [REDACTED] nei suoi confronti, ma



contestando, in primo luogo, che il rapporto oggetto del contendere fosse qualificabile come comodato precario, trattandosi, invece, di comodato familiare, il cui termine è desumibile dall'uso al quale il bene immobile è destinato, vale a dire la soddisfazione delle esigenze abitative della famiglia della parte comodataria, rendendo, pertanto, non applicabile l'art. 1810 c.c., ovvero il cd. recesso *ad nutum* del comodante (previsto per il cd. comodato precario), bensì la disciplina cui all'art. 1809, secondo comma c.c. (previsto per il comodato vero e proprio), ragione per cui la parte comodante avrebbe dovuto provare il sopravvenuto, urgente ed impreveduto bisogno di rientrare in possesso del bene immobile; in secondo luogo, che la richiesta di pagamento delle spese per servizi, sostenendo di aver provveduto con consegne di denaro in contanti alla parte comodante, che non aveva rilasciato alcuna ricevuta.

La resistente concludeva chiedendo, pertanto, il rigetto delle domande avversarie e, in via subordinata, di concedere un congruo termine per il rilascio, considerate le sue condizioni economiche e familiari.

All'udienza del 14.2.2023, comparivano i Procuratori delle Parti ed il ricorrente personalmente, mentre la resistente faceva pervenire un certificato medico attestante il suo stato di malattia (con prognosi di gg. 7); nel corso della successiva udienza del 6.3.2023, rifissata per il tentativo di conciliazione giudiziale tra le parti, la resistente non compariva in quanto il figlio la avrebbe accompagnata, in pari data, presso un Pronto Soccorso milanese, in quanto in stato di agitazione per la sua venuta in Tribunale. Il Giudice, preso atto di quanto sopra ed, in particolare, della impossibilità di esperire il riprogrammato tentativo di conciliazione, invitava le parti a formulare le proprie richieste ai fini del prosieguo del processo e, con Ordinanza riservata in pari data, provvedeva sulle istanze istruttorie, fissando udienza il g. 16.5.2023 per la assunzione di tutte le prove orali.

Nel corso di tale udienza venivano sentiti i testi, ovvero la Moglie del ricorrente ed il Figlio della resistente, ed esperiti gli interrogatori formali della resistente e del ricorrente. All'esito, i Procuratori delle Parti venivano invitati a rassegnare le



proprie conclusioni ed alla discussione finale. Esperiti tali incumbenti, il Giudice si riservava di fissare l'udienza per la lettura del dispositivo. L'incumbente veniva esperito nel corso della udienza del 13.6.2023 (udienza fissata con Ordinanza riservata), con fissazione del termine di gg. 2 per il deposito della Sentenza con la parte motiva.

Al fine di valutare la legittimità del recesso di parte ricorrente, è necessario inquadrare il rapporto di comodato oggetto del contendere, per stabilire se sia qualificabile come cd. comodato ordinario, prevedente un tempo/uso determinato, con conseguente applicazione della disciplina cui agli artt. 1803-1809 c.c., ovvero come cd. comodato precario, cioè senza determinazione di durata, con applicazione di quella di cui all'art. 1810 c.c..

La distinzione è rilevante in quanto è solo nel caso di cui all'art. 1810 c.c., ovvero nel caso del cd. comodato precario, connotato dalla mancata pattuizione di un termine e dalla impossibilità di eventualmente desumerlo dall'uso cui doveva essere destinata la cosa, che è consentito al comodante richiedere la restituzione secondo la sua *volontà*.

L'art. 1809 c.c. disciplina, invece, la restituzione nel comodato sorto con la consegna della cosa per un tempo determinato o per un uso che consenta 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 ed imprevisto bisogno (art. 1809 c.c., comma 2).

Ebbene, il comodato che ha ad oggetto un'abitazione destinata a casa familiare del comodatario costituisce un contratto il cui termine finale è desumibile dall'uso per il quale l'immobile è stato consegnato, pertanto avrà durata fino a quando permangono le esigenze abitative della famiglia del comodatario (cfr. Cass. Civ. nr. 26954/2017 e Cass. Civ. nr. 3553/2017).



Difatti, anche se le parti non indicano espressamente una durata, la concorde volontà che l'immobile sia destinato al soddisfacimento delle esigenze abitative della famiglia, determina un vincolo di destinazione che conferisce all'uso dell'immobile un termine implicito (cfr. Cass. SS.UU. nr. 20448/2014 e nr. 13603/2004).

L'inquadramento della fattispecie nell'ambito del comodato a termine, comporta che il comodante non possa chiederne la restituzione *ad nutum*, ma, al contrario, debba dimostrare un bisogno urgente ed imprevisto, ai sensi dell'art. 1809, comma 2 c.c..

Le Sezioni Unite precisano che, ai fini della qualificazione, sia centrale l'intenzione delle parti in merito alla destinazione.

Nel caso di specie, si può ritenere sussistente il comune accordo tra le parti riguardo la destinazione ad uso familiare dell'immobile, sulla base di quanto dichiarato dai Signori [REDACTED] Moglie del ricorrente, e [REDACTED] Figlio della resistente. Entrambi hanno affermato che il Signor [REDACTED] su richiesta della propria Moglie, amica sin dalla infanzia della Signora [REDACTED] ed alla stessa molto legata, avesse concesso gratuita ospitalità a questa ultima, al fine di aiutarla, concretamente, in un momento assai difficile della sua vita, dovuto al fallimento della impresa intestata al di lei marito, evento che aveva comportato la messa di vendita della casa di abitazione familiare, per tentare di pagare tutti i debiti, e, purtroppo, il rischio di finire "in mezzo ad una strada".

Come sopra rilevato, ai sensi dell'art. 1809, comma 2 c.c. – disciplinante il recesso del comodante nel cd. comodato ordinario, ossia la cui durata è stata stabilita dalle parti oppure è desumibile dalla destinazione d'uso del bene – è previsto che, qualora sopravvenga un urgente ed impreveduto bisogno per il comodante, prima della scadenza del termine o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, il comodante possa richiederne la restituzione immediata.

Il fatto che Signori [REDACTED] e [REDACTED] entrambi di anni 84, divenuti, molto anziani rispetto all'epoca della stipulazione del contratto, versino



nell'attualità in delicate condizioni di salute e che il primo, inoltre, sia, purtroppo, divenuto persona invalida nella misura del 80%, come emerso nel corso della istruttoria orale, ed il fatto che gli stessi, con le modeste entrate economiche da pensione, debbano fare fronte tutte le loro esigenze di vita, senza poter contare, così come emerso nel corso della istruttoria, sull'aiuto della sopra indicata Nipote, studentessa universitaria - la quale, trasferendosi dalla provincia di Varese a Milano, nell'immobile oggetto del contendere, potrebbe loro fornire loro tutti i necessari aiuti assistenziali, oltre che il sostegno affettivo -, costituiscono sopravvenuti "*urgenti e impreveduti bisogni*", ai sensi della sopra citata disposizione.

Tale esigenze, sopravvenute a distanza di ben 14 anni dalla concessione gratuita del godimento del bene immobile, frutto di una scelta generosa ed altruistica fatta nel lontano anno 2009, rendono pienamente giustificata e legittima la richiesta di immediata restituzione dell'immobile.

Per tale motivo, le domande di parte ricorrente di accertamento del venir meno degli effetti del contratto di comodato, in conseguenza della richiesta di restituzione ex art. 1809 secondo comma C.C., e di condanna della resistente al rilascio immediato dell'immobile possono essere accolte.

Va respinta la richiesta, subordinata, della parte resistente di fissazione di un termine per il rilascio.

In primo luogo, non vertendosi in materia di locazione, ma di un contratto di comodato che prevede il godimento a titolo gratuito del bene immobile, non è applicabile la disciplina di cui all'art. 56 della L. nr. 392/1978 in punto di modalità per il rilascio.

Inoltre, si osserva che la resistente ha già goduto di un ampio termine per il rilascio, essendo stata chiesta la restituzione del bene a partire dal mese di marzo 2020 e, da ultimo, all'atto della notificazione del ricorso (avvenuta in data 15.12.2022).



Deve essere altresì accolta la domanda di condanna della parte resistente al pagamento delle spese condominiali, relative agli anni 2020-2022, per lo importo di Euro 3.991,00, e dalla Tassa dei Rifiuti (cd. TARI), relative agli anni 2021-2022, per lo importo di Euro 740,40 (cfr. documentazione in atti), in adempimento della obbligazione assunta ai sensi all'art. 6 della clausola del contratto di comodato, posto che, nel corso del giudizio, la parte resistente non ha dato prova di aver versato alla controparte la somma, ancora dovuta di Euro 4.083,40, determinata detraendo, dallo importo complessivo di Euro 4731,40, quello, versato dalla medesima parte resistente, di Euro 648,00.

La fondatezza del ricorso giustifica la condanna della parte resistente alle spese di lite, nella misura liquidata come in dispositivo, tenuto conto delle attività svolte, anche in sede di Mediazione, del valore e della complessità della controversia, secondo le vigenti tariffe professionali (DM 147/2022).

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, rigettata ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza, così provvede:

- 1)-accerta e dichiara che il contratto di comodato ha cessato i suoi effetti a partire dal 15.12.2022;
- 2)-e, per l' effetto condanna, la resistente la Signora [REDACTED] al rilascio immediato del bene immobile sito in Milano, viale [REDACTED] al primo piano, comprensivo di mansarda (parzialmente arredato) - immobile identificato presso il N.C.E.U. del ridetto Comune al foglio nr. [REDACTED] mappale nr. [REDACTED] subalterno nr. 701 -, libero da persone, da animali e da cose (di sua proprietà);
- 3)-condanna la parte resistente a corrispondere alla parte ricorrente la somma complessiva di Euro 4.083,40, per le causali di cui in parte motiva, oltre che al pagamento delle spese per i servizi maturate sino alla data dello effettivo rilascio;
- 4)-condanna la parte resistente al pagamento delle spese di lite, che si liquidano in



€ 3.940,00 per compensi ed in € 98,00 per esborsi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge;

5)-(indica in giorni 2 il termine per il deposito della Sentenza con la parte motiva).

Milano, così deciso in data 13.6.2023

Il Giudice

Dr.ssa Francesca Maria Ferruta

