

# APPROFONDIMENTO

## IL CONTRATTO DI COMODATO

### NOZIONE

Il legislatore definisce il comodato come il contratto con cui una parte (c.d. comodante) consegna all'altra (c.d. comodatario) una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un periodo o un uso determinato, assumendo l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine o di usi, quando se ne è servito in conformità ai patti contrattuali oppure non appena il comodante la richiede (artt. 1803, 1809 e 1810 c.c.).

### OGGETTO DEL CONTRATTO

Oggetto del contratto può essere sia una cosa mobile sia un bene immobile. In ogni caso, il bene consegnata deve essere "inconsumabile", in quanto il comodatario deve restituire la medesima cosa ricevuta. Anche un'azienda, in quanto complesso di beni organizzati per l'esercizio di un'impresa, può essere oggetto di comodato.

### LA CONSEGNA DEL BENE

Il comodato è un contratto reale, ossia per la sua perfezione è necessario non solo il consenso, ma anche la consegna (c.d. traditio) della cosa. Pertanto, il rapporto che sorge con il solo accordo riguardante il dare e il ricevere in comodato non ha rilevanza giuridica. In ogni caso, anche nel comodato la consegna della cosa non deve necessariamente rivestire forme solenni o avvenire materialmente. Essa può avere luogo in qualunque materia che valga giuridicamente a porre il comodatario in grado di servirsi della cosa, come nella fattispecie in cui la consegna avvenga mediante la trasmissione di documenti rappresentativi. L'elemento della consegna può perfino mancare, qualora la cosa si trovi già nella detenzione del comodatario. In questo caso, è sufficiente il cambiamento del titolo della detenzione.

### IL CARATTERE DI GRATUITÀ DEL COMODATO

Caratteristica essenziale del comodato è di essere essenzialmente gratuito (art. 1803 c.c.), poiché delle due parti del contratto, solo il comodatario riceve un beneficio.

Il comodante ha sempre un interesse al contratto, quanto meno come intento di fare acquisire un'utilità al comodatario.

Tale interesse è compatibile con il carattere gratuito del contratto, quando l'interesse stesso non abbia di per sé contenuto patrimoniale o, comunque, quando sia un interesse secondario del concedente che non abbia carattere di corrispettività con il beneficio concesso al comodatario.

In ogni caso, anche se il comodante stipula il contratto al solo scopo di conseguire un'utilità, non acquisisce alcun rilievo dal punto di vista giuridico. Infatti, l'atteggiamento mentale del contraente fa parte dei motivi che, al fine di qualificare in maniera diversa il rapporto, sono giuridicamente irrilevanti.

In questo senso, il comodato può costituirsi:

- 1) nell'esclusivo vantaggio di chi riceve la cosa;
- 2) per un vantaggio comune;

3) a vantaggio esclusivo del comodante (es. comodato dell'automobile, per permettere al comodatario di adempiere un incarico affidatogli dal comodante). Per esempio, deve essere qualificato comodato il negozio con cui un artista consegna gratuitamente a una galleria d'arte alcune sue opere, affinché questa se ne serva per un tempo e un uso determinato, quale l'allestimento di una mostra. In questo caso, infatti, il requisito della gratuità nel comodato non viene escluso da un interesse del comodante all'uso della cosa da parte del comodatario, rappresentato dall'interesse dell'artista a farsi conoscere, a divulgare le sue opere, nonché a ottenere profitto dalla vendita delle opere esposte.

Con il contratto di comodato è possibile dare ad esempio ad un proprio familiare un appartamento. Il comodato è essenzialmente gratuito, quando si stabilisce una controprestazione (anche in "nero") si realizza un contratto di locazione (Cass.276/75). Per il contratto di comodato di un immobile non è necessaria la forma scritta (Cass. 1083/81). Il contratto di comodato, in forma scritta, è soggetto a registrazione, pari a 129,11 Euro (DPR 26.04.86, n°131, tariffa art. 5).

Il contratto di comodato può essere senza determinazione di data, in questo caso si parla di comodato precario.

È persino considerata ammissibile la corresponsione, effettuata spontaneamente da parte del comodatario, di un compenso come un modesto contributo pecuniario. Se, però, tale compenso viene promesso, si possono configurare:

- 1) un contratto di locazione se il corrispettivo è in denaro
- 2) un negozio innominato, se il compenso è un'utilità diversa dal denaro oppure una prestazione di fare.

## **IL COMODATO MODALE**

Il modo (o onere) è una clausola accessoria che si appone a una liberalità allo scopo di limitarla. La limitazione può consistere in un obbligo di dare, di fare o di non fare. Secondo i principi generali, il modo non può in nessun caso considerarsi un corrispettivo, in quanto realizza una limitazione accessoria dell'attribuzione patrimoniale effettuata dal comodante.

Il rapporto di comodato sussiste, così, anche nell'ipotesi in cui il comodatario assuma una determinata prestazione a suo carico, quale ne sia la natura, che funga da semplice modo del rapporto, senza snaturarne la causa.

Un esempio di comodato modale è dato dal rapporto in base al quale il comodatario riceve in comodato un fabbricato limitrofo alla villa del comodante, ma è sottoposto a prestazioni di custodia e a oneri relativi alle spese di riparazione dell'immobile dato in comodato (da non confondere con il rapporto di lavoro subordinato di portierato e guardiania).

Ugualmente si considera comodato modale la concessione in godimento di un'abitazione, senza determinazione di durata e con una serie di oneri a carico del comodatario, quali il pagamento delle spese condominiali e la corresponsione di un canone di modesta entità al concedente (da non confondere con la locazione o la sub-locazione).

## **DIFFERENZE CON ALTRI ISTITUTI**

Il comodato è noto anche come prestito d'uso. Tale definizione aiuta a distinguerlo dal contratto di mutuo (c.d. prestito di consumo). Il mutuo, a differenza del mandato, può essere gratuito o oneroso, mentre il comodato è essenzialmente gratuito e non può mai essere oneroso. Inoltre, il mutuo ha ad oggetto cose fungibili (danaro) mentre il

comodato può avere ad oggetto solo cose in consumabili (sono quindi esclusi denaro, beni commestibili ecc.).

Il comodato si differenzia anche dal deposito in quanto il depositario non può servirsi della cosa mentre il comodatario può.

Il comodato, infine, si differenzia sia dalla locazione sia dal noleggio per il loro carattere necessariamente oneroso.

## **FORMA**

La forma del contratto è generalmente libera, anche in caso di comodato immobiliare di durata ultranovennale, al quale non si applica l'art. 1350 c.c.

Il comodato può essere provato per testi e per presunzioni e non sussiste, per quanto riguarda il giuramento, la preclusione di cui all'art. 2739 c.c.

Un'eccezione alla libertà di forma è rappresentata dal comodato di beni della Pubblica Amministrazione che deve necessariamente essere rivestito della forma scritta a pena di nullità.

Si osserva, però, che il comodato di bene immobile può essere qualificato come negozio costitutivo di un diritto di abitazione, con conseguente necessità di forma scritta ad substantiam.

Anche se la prestazione è unilaterale, il contratto di comodato è necessariamente bilaterale. Pertanto, non può discendere né da un contratto unilaterale né da una disposizione testamentaria.

## **COMODATO SENZA DETERMINAZIONE DI DURATA (C.D. PRECARIO)**

Secondo l'art. 1810 c.c., se non è stato convenuto un termine, né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede.

Si osserva che il termine finale del comodato può risultare dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, se tale uso abbia in sé connaturata una durata predeterminata nel tempo. Se, però, mancano particolari prescrizioni di durata, l'uso corrispondente alla generica destinazione della cosa si configura come indeterminato e continuativo, inidoneo a sorreggere un termine finale. Di conseguenza, in questa ipotesi, la concessione si deve intendere a tempo indeterminato ossia a titolo precario, da cui la revocabilità ad nutum da parte del comodante.

La norma in base alla quale il comodatario è tenuto a restituire la cosa non appena il comodante la richieda è un'applicazione particolare del principio generale previsto dall'art. 1183 c.c.: se non è determinato il tempo in cui la prestazione deve essere eseguita, il creditore può esigerla immediatamente. Il giudice, quindi, in assenza di accordo fra le parti, può stabilire il termine (per la restituzione della cosa oggetto di comodato) quando sia necessario per la natura della prestazione ovvero per il modo o il luogo dell'esecuzione. Per esempio, in caso di comodato di immobile ad uso di abitazione, il principio è applicabile quando il comodatario necessiti di una congrua dilatazione per rilasciare vuoto l'immobile e per trovare un'altra situazione abitativa.

L'art. 1809 c.c., inoltre, precisa che se, durante il termine pattuito oppure, in sua mancanza, prima che il comodatario cessi di servirsi della cosa, sopravviene un'imprevista e urgente necessità del comodante, quest'ultimo ha la possibilità di esigere la restituzione immediata della cosa.

## **IL COMODATO "VITA NATURAL DURANTE"**

La giurisprudenza ammette l'ipotesi di un comodato "vita natural durante", ossia che escluda l'obbligazione di restituzione. La Suprema Corte, però, ha specificato che la

concessione in comodato di un immobile per tutta la vita del comodatario è un contratto a termine. Di conseguenza, stante la natura obbligatoria del contratto, gli eredi del comodante sono tenuti a rispettare il termine di durata del contratto stesso, avendo comunque pur sempre diritto, così come lo aveva il comodante, di recedere nelle ipotesi previste dagli art. 1804, 1811 e 1809 c.c. (Cass. Civ. sez. III, 03 novembre 2004, n. 21059).

### **MORTE DEL COMODATARIO**

In caso di morte del comodatario il comodante ha facoltà di recedere dal contratto, anche quando sia stato pattuito un termine (art. 1811 c.c.), determinandone la anticipata risoluzione del rapporto mediante idonea manifestazione di volontà. A maggior ragione si estingue anche il comodato senza determinazione di data.

Ne consegue per gli eredi l'obbligo dell'immediata restituzione della bene.

Peraltro, qualora detta facoltà non venga esercitata, il rapporto prosegue con le caratteristiche e gli obblighi iniziali anche rispetto agli eredi" (Cass. 8409/90).

La morte del comodatario non estingue automaticamente il rapporto di comodato, ma l'estinzione si ha solo quando il comodante chiede agli eredi la restituzione della cosa (Cass. 76/1772).

### **MORTE DEL COMODANTE**

Qualora nel contratto di comodato sia previsto un termine di durata, gli eredi del comodante sono tenuti a rispettarlo (Cass. 80/3834).

La morte del comodante estingue il comodato precario, non estingue quello a termine in quanto gli eredi subentrano nell'obbligo del comodante di consentire che il comodatario goda del bene per tutto il tempo stabilito (Cass. 9909/98).

### **OBBLIGAZIONI DEL COMODATARIO**

Il comodatario è tenuto a custodire e a conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli non può servirsene che per l'uso determinato dal contratto o dalla natura della cosa.

Non può concedere a un terzo il godimento della cosa senza il consenso del comodante.

Se il comodatario non adempie gli obblighi suddetti, il comodante può chiedere l'immediata restituzione della cosa, oltre al risarcimento del danno.

### **COMODATO ED USUCAPIONE**

Il comodato di un alloggio ad uso abitativo costituisce detenzione, non quindi possesso "ad usucapionem", in favore tanto del comodatario quanto dei familiari con lo stesso conviventi.

La detenzione di un appartamento, ricevuto in comodato precario, senza contratto scritto, ad esempio dai propri genitori, non costituisce usucapione. Qualora il potere di fatto sulla cosa sia iniziato a titolo di detenzione (nella specie comodato), per integrare il possesso utile ad usucapionem occorre un atto di opposizione con cui sia chiaramente manifestato nei confronti del proprietario l'intento di mutare tale detenzione in vero e proprio possesso uti dominus, corrispondente cioè all'esercizio del diritto di proprietà (Cass. 5854/2006).

### **SPESE PER L'USO DELLA COSA E SPESE STRAORDINARIE**

Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa. Egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti (2756).

### **VENDITA DELLA COSA CONCESSA IN COMODATO**

In caso di vendita della cosa concessa precedentemente in comodato dal venditore, l'acquirente non risente alcun pregiudizio dall'esistenza del comodato. Infatti, per effetto del trasferimento in suo favore, il compratore acquista ipso iure il diritto di far cessare il godimento da parte del comodatario e di ottenere la piena disponibilità della cosa.

In ogni caso, è consentito alle parti prevedere, con una clausola specifica, l'estensibilità automatica della durata del negozio giuridico per periodi successivi predeterminati, ove non intervenga un atto o un fatto impeditivo.

Da ciò consegue che, se la durata originariamente determinata viene prorogata, il comodatario non è tenuto a restituire la cosa sulla semplice richiesta del comodante, poiché la restituzione deve avvenire secondo i tempi e le modalità convenuti.

### **LA PROVA DEL CONTRATTO DI COMODATO**

Per la prova del rapporto di comodato è sufficiente che la parte istante (di norma il comodante) dimostri l'esistenza del contratto, quale titolo giustificativo della detenzione del bene da parte del convenuto (comodatario), e che quest'ultimo non contesti il diritto di proprietà.

Il comodatario, infatti, è un "detentore" del bene e, pertanto, su di lui grava l'onere di fornire la prova del diverso rapporto.

La prova può essere fornita anche attraverso testimoni senza limiti di valore.

Il tema della prova può essere molto rilevante nella prassi. Si pensi, per esempio, al caso di comodato di un autoveicolo.

Se il contratto non risulta iscritto nel pubblico registro automobilistico e non ha data certa (in quanto non è stato registrato), non è opponibile ai terzi. Da ciò deriva che il comodante, proprietario e custode del veicolo all'epoca dei fatti, è responsabile dei danni che la cosa connotata abbia recato a terzi.