



[REDACTED]

SENTENZA N° 8212/06
REP. N° 6118/06

N. Sent. Cont.
N. R.G. 27406/2001

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano

XIII Sez. civile

in persona del giudice monocratico **dott.ssa Sabrina Bocconcello**, ex art. 281 *sexies*
c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

- ATTORE RICORRENTE -

CONTRO

[REDACTED]

- CONVENUTO RESISTENTE -

[REDACTED]

- CONVENUTO RESISTENTE -

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Sig. [REDACTED], con atto di citazione, ha convenuto in giudizio i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] per sentire dichiarato risolto il contratto di comodato avente
ad oggetto l'immobile sito in [REDACTED] stipulato in data
01.09.1994 con il Sig. [REDACTED] e adibito fin da subito ad abitazione familiare con la
Sig.ra [REDACTED]. Parte attrice assumeva che il contratto fosse stato stipulato con riserva di
temporaneità prorogabile (2 anni) ma con l'intesa che venisse goduto quale abitazione



della famiglia. A seguito della separazione personale dei coniugi avvenuta il 26.04.2000 e dell'assegnazione alla Sig.ra [redacted] dell'appartamento de quo quale casa coniugale, il Sig. [redacted] ne ha chiesto la restituzione. Si è costituita la Sig.ra [redacted] contestando in toto le deduzioni di controparte, assumendo che la casa le era stata assegnata a seguito di provvedimento presidenziale e quindi non poteva essere restituita fintanto che vigeva il provvedimento di assegnazione, in subordine chiedeva un congruo termine per il rilascio e in via riconvenzionale la restituzione di lire [redacted] equivalenti alla somma spesa dalla Sig.ra [redacted] per la ristrutturazione dell'appartamento de quo. Si costituiva inoltre il Sig. [redacted] quale confermava l'esistenza del contratto di comodato e dell'accordo con il padre di restituzione entro due anni rinnovabile per altri due anni: quanto alla domanda riconvenzionale svolta da parte convenuta ne contestava il fondamento eccependo che si trattava di accordi tra coniugi tenuto conto che in quel periodo [redacted] provvedeva integralmente ai bisogni familiari e la sig.ra [redacted] provvedeva a contribuire al menage familiare con il pagamento delle spese di ristrutturazione.

Parte ricorrente ha prodotto in giudizio la copia del contratto di comodato stipulato in data 1 settembre 1994 tra i Sigg. [redacted] e [redacted] relativo all'appartamento di [redacted]

Con lettera del 30 giugno 2000 il comodante ha invitato il figlio comodatario a rilasciare l'immobile di cui aveva il godimento al lume del fatto che il contratto prevedeva il rilascio alla scadenza contrattuale previa richiesta scritta almeno trenta giorni prima della scadenza che era concordata per il mese di agosto di ogni due anni e a fronte del venir meno della ragione per cui esso contratto era stato stipulato (uso familiare in costanza di matrimonio).

L'art.1809 c.c. stabilisce che il comodatario è tenuto a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto.



Non rilevano né la "causa" del contratto (nel caso di specie il fatto che lo stesso sia stato stipulato nell'ambito di un accordo di natura para-familiare), né il bisogno del comodatario o la necessità del comodante.

Poiché il comodatario fruisce di un bene senza versare corrispettivo, l'ordinamento con le disposizioni in esame intende tutelare essenzialmente la posizione del comodante.

D'altra parte il comodatario nel momento in cui ha stipulato il contratto era ben consapevole della precarietà della occupazione: di ciò era consapevole anche la sig.ra [redacted] allorché ha cominciato ad abitare l'immobile anche se non era a conoscenza degli accordi scritti tra padre e figlio.

Come noto "quando un terzo (nella specie: il genitore di uno dei coniugi) 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 (nella specie: la nuora del comodante) affidatario di figli minorenni o convivente con figlio maggiorenni non autosufficienti 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'art. 1809, comma 2, c.c. (Cass. Sez. unite 21.7.2004 n.13603.)

Orbene nel caso in esame le parti hanno stabilito un termine di riconsegna, pertanto, tenuto conto che nel caso in esame il comodante ha esercitato il suo diritto di richiedere la restituzione dell'immobile con comunicazione del 30.6.2000, che nel contratto di comodato era indicato il termine del godimento (il giorno 31 agosto di ogni due anni) che pertanto -tenuto conto della prima scadenza che era prevista per il 31.8.1996- deve ritenersi che sia operante la richiesta di rilascio al 31.8.2000, va accolta la richiesta di rilascio dell'immobile. Quando alla data di esecuzione del detto rilascio va rilevato che nel caso in esame al Giudice non sarebbe concesso stabilirne uno diverso, sì che la riconsegna andrebbe eseguita senza dilazione tenuto anche conto che gli assunti di parte ricorrente sono confermati dal convenuto [redacted], intestatario del contratto di comodato: il ricorrente però ha dato la sua disponibilità all'accoglimento dell'istanza della Sig.ra [redacted] di concessione di un termine congruo per il rilascio dell'immobile. Per quanto sopra, tenuto conto del tempo trascorso dalla domanda e della dichiarazione del resistente di concessione di altro congruo termine, si ritiene congruo fissare il termine di rilascio al 31.12.2006.

In via riconvenzionale la Sig.ra [redacted] eccepisce di aver affrontato spese ingenti per la ristrutturazione dell'immobile in comodato e di aver diritto alla restituzione delle somme spese per tali lavori, quantificate in £. [redacted]. Tuttavia la disciplina del comodato prevede, ex art. 1808 C.c., che il comodatario debba assumersi le spese sostenute per servirsi della cosa e che abbia diritto al rimborso della spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa solo nel caso in cui queste siano necessarie e urgenti.

La Sig.ra [redacted] non ha però provato il carattere di necessità e urgenza delle spese affrontate per la ristrutturazione; il Sig. [redacted] ha di contro confermato che vi era un accordo tra lui e la resistente in relazione alla gestione economica delle risorse della famiglia che prevedeva il contributo della sig.ra [redacted] per la ristrutturazione



dell'immobile concesso in comodato a fronte del contributo del Sig. [REDACTED] al totale sostentamento della famiglia.

A ciò si aggiunga che nel contratto di comodato in atti, le parti hanno concordato all'art. 4 che ogni miglioia o addizionale sarebbe rimasta a favore del comodante al termine del comodato senza possibilità di richiederne il rimborso da parte del comodatario.

Per tutte tali ragioni la domanda della resistente non ha fondamento e pertanto non può essere accolta.

Stante la particolarità della materia trattata, i rapporti personali tra le parti e dati gli esiti del giudizio, si ritiene di compensare tra le parti le spese di lite.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- dichiara la risoluzione del contratto di comodato intercorso tra le parti e relativo all'immobile sito in [REDACTED]
- condanna la Sig.ra [REDACTED] al rilascio dell'immobile sito in [REDACTED] fissando per l'esecuzione il 31.12.2006;
- respinge ogni ulteriore domanda;
- compensa tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 04.07.2006.

Il Giudice

(Dott.ssa Sabrina Boccia)

