

Tribunale di Milano - Sezione tredicesima civile

R.G. n 43042/2004

Reg. Dep. Sent.

SENT. N° 8738/06
REG. N° 6736/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione tredicesima civile

nella persona del Giudice Unico dott.ssa Valentina Boroni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[REDACTED]

rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED] come da procura a margine del ricorso ed elettivamente domiciliati presso lo studio del difensore in [REDACTED]

RICORRENTI

Contro

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] come da procura a margine della comparsa di costituzione ed elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in [REDACTED]

RESISTENTE

Oggetto: diniego di rinnovo contratto di comodato immobiliare

Conclusioni delle parti: si vedano gli atti introduttivi

Fatto e diritto

Con ricorso depositato in data 23.6.2004 i signori [REDACTED] convenivano in giudizio [REDACTED] per sentire dichiarare, previo accertamento della conclusione inter partes di contratto di comodato immobiliare avente ad oggetto l'appartamento al piano quarto dello stabile sito in [REDACTED], la risoluzione del contratto di comodato verbale nonché la condanna della resistente all'immediato rilascio.

Esponavano di avere concesso detto immobile in comodato gratuito al figlio [REDACTED] [REDACTED] in occasione del loro matrimonio e con l'intesa che esso sarebbe stato utilizzato dalla coppia temporaneamente al fine di non sobbarcarsi subito le spese di affitto ma con l'intesa di una pronta restituzione a semplice richiesta.

Successivamente, nel 2001, la coppia si separava e la casa coniugale veniva assegnata alla moglie cui era stata altresì affidata la figlia minore. I ricorrenti evidenziavano che erano subentrate esigenze volte al fine di ottenere la restituzione dell'immobile perché lo stesso potesse essere lasciato in godimento al figlio, disoccupato e privo di reddito e bisognoso di una sistemazione alternativa alla casa dei genitori.

Chiedevano quindi la condanna al rilascio immediato dell'immobile concesso in comodato gratuito. Si costituiva ritualmente la resistente contestando le argomentazioni di parte ricorrente ed osservando che, in ragione dell'intervenuta assegnazione della casa coniugale alla medesima l'originario titolo di godimento non poteva più esserle opposto, dovendosi considerare superato dal nuovo titolo, la cui durata doveva ricondursi ai diversi presupposti della assegnazione della casa coniugale. Contestava comunque che si fossero verificati i presupposti anche per la restituzione dell'immobile ai sensi degli artt. 1809 e 1810 c.c. non potendosi configurare comunque nella fattispecie un comodato precario, legittimante una richiesta di restituzione ad nutum, alla luce della destinazione dell'immobile a casa familiare né un urgente ed impreveduto bisogno della proprietà legittimante la richiesta di restituzione. Svolgeva domanda riconvenzionale volta al fine di ottenere la condanna dei ricorrenti al pagamento delle mensilità relative all'assegno di mantenimento posto a carico del figlio, ex coniuge, rimaste impagate.

Il Giudice, esperito senza esito positivo il tentativo di conciliazione, ritenute superflue le prove richieste, fissava udienza per la discussione del ricorso al 6.7.2006 e quindi al 13.7.2006. In tale sede le parti discutevano oralmente la causa ed il giudice pronunciava il dispositivo di cui dava lettura alle parti.

Va preliminarmente sgombrato il campo dalla domanda riconvenzionale svolta da parte resistente. Essa va dichiarata inammissibile in quanto, non avendo parte resistente formulato espressa istanza

di differimento dell'udienza ex art. 418 c.p.c., la stessa è incorsa nella decadenza di cui alla citata norma ed espressamente eccepita da parte ricorrente.

Quanto alla domanda principale, essa è infondata.

Deve infatti ritenersi, stante le particolari condizioni in cui venne concesso in comodato gratuito l'immobile alla coppia [redacted] (concessione in prossimità del matrimonio perché detta abitazione costituisse il luogo in cui la costituenda famiglia stabilisse la propria residenza stabile nonché la successiva stabile occupazione dell'immobile da parte dei due ex coniugi fino alla avvenuta separazione nel 2001), che l'immobile venne sin da subito destinato ad abitazione familiare.

Ciò accertato in fatto (non essendo stata provata dal ricorrente una diversa destinazione, neppure sotto il profilo temporale) va escluso che la disciplina di riferimento sia quella del comodato precario atteso che il dato oggettivo della destinazione a casa familiare comporta che tra le parti si configura un vincolo di destinazione dell'immobile alle esigenze abitative familiari idoneo a conferire all'uso cui la casa doveva essere destinata il carattere di termine implicito della durata del rapporto, la cui scadenza non è determinata ma è strettamente correlata alla destinazione impressa ed alle finalità cui essa tende: né tale vincolo può considerarsi automaticamente caducato per il sopravvenire della crisi coniugale prescindendo quella destinazione, nella sua oggettività, dalla effettiva composizione, al momento della concessione in comodato, della "comunità domestica" ed apparendo piuttosto finalizzata a soddisfare esigenze abitative della famiglia anche nelle sue potenzialità di "espansione" (così sentenza n. 13603 del 2004 delle SSUU della Cassazione).

Ne consegue che, in mancanza di un termine di durata espresso, si può affermare che, in relazione alla destinazione effettuata nel caso di specie, l'immobile per cui è causa sia stato concesso affinché fosse adibito ad uso di abitazione familiare e che, quindi, la sua durata sia commisurata alla persistenza di tali esigenze familiari. [redacted]

Il passaggio successivo del ragionamento espresso dalla richiamata sentenza prende in considerazione l'ulteriore punto di diritto in base al quale, la circostanza successiva dell'assegnazione della casa coniugale alla resistente non muta il titolo di possesso dell'immobile non determinando, quindi, la modifica anche della disciplina in ordine alla regolamentazione delle reciproche obbligazioni dell'occupante e della proprietà.

Come infatti ben chiarito dalla citata sentenza, poiché la concessione in comodato dell'immobile da parte del terzo proprietario si colloca in un momento anteriore rispetto al provvedimento di assegnazione della casa coniugale, non si pone una questione di opponibilità al dominus della statuizione giudiziale, ma la situazione che così si crea investe la diversa problematica del

coordinamento tra i due titoli di godimento e della interferenza della pronuncia del giudice della separazione rispetto al regime proprio del preesistente rapporto contrattuale.

Sotto questo profilo, sul presupposto che non si possa ipotizzare una funzionalizzazione assoluta del diritto di proprietà del terzo a tutela dei diritti che hanno radice nella solidarietà coniugale o postconiugale e al fine di evitare una compromissione assoluta del diritto di proprietà sino a provocare una espropriazione di fatto pur in considerazione della rilevanza assicurata alla permanenza abitativa in un ambiente definito quale "luogo degli affetti", è stato affermato che debbano applicarsi le norme che disciplinano il contratto di comodato di cui all'art. 1809 c.c.

La conseguenza applicativa di detto principio sta nel verificare se, nel bilanciamento delle diverse esigenze di proprietario e assegnatario del bene, sussistano i presupposti per ottenere la riconsegna del bene e quindi sussista o meno nel caso di specie un'ipotesi di sopravvenienza di un urgente e impreveduto bisogno ex art. 1809, comma secondo c.c.

Per quanto attiene al presente giudizio nessuna prova è stata fornita dal ricorrente con riguardo a detto aspetto: l'esigenza di collocare il proprio figlio in un'abitazione diversa da quella in cui vivono i ricorrenti, pur unita allo stato di disoccupazione, da un lato non configura un bisogno urgente ed impreveduto, non potendosi comprendere sotto quale profilo sia stata invocata l'urgenza stante che l'abbandono della casa coniugale a seguito della separazione risale al 2001 e dall'altro risulta completamente sfornito di prova con riguardo alla allegata disoccupazione.

In buona sostanza il principio di diritto affermato dalla Suprema Corte nella sentenza citata non consente di offrire tutela all'ex coniuge, non assegnatario della prole e quindi dell'abitazione coniugale, con riguardo alla facoltà di rientrare in possesso dell'immobile assegnato e di proprietà dei genitori se non nell'ipotesi in cui sia concretamente dimostrato un urgente ed impreveduto bisogno e, quindi, non per il semplice desiderio di consentire al figlio separato da parte dei genitori proprietari dell'immobile assegnato all'ex coniuge l'immissione nel bene per un maggior vantaggio economico, diversamente configurandosi una ipotesi di restituzione "ad nutum" non prevista per la fattispecie in esame.

In ragione della complessità della vicenda trattata e del contrasto giurisprudenziale preesistente alla richiamata pronuncia della Suprema Corte, si ritiene equo disporre la compensazione delle spese.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando sulle domande delle parti,
visto l'art. 429 c.p.c.

respinge

il ricorso proposto nell'interesse di [redacted]
dichiara l'inammissibilità della domanda riconvenzionale svolta da parte resistente.

Tribunale di Milano – Sezione tredicesima civile

Spese compensate.

Milano, 13 luglio 2006

Il Giudice Unico

Dott.ssa Valentina Boroni

Boroni

