

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
SEZIONE XI CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. [REDACTED] ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 62335/2019 promossa da:

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED]  
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

**RICORRENTE**

contro

[REDACTED] contumace

**RESISTENTE**

**OGGETTO: comodato**

**CONCLUSIONI della PARTE RICORRENTE :**“NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE: accertare, dichiarare e statuire l'estinzione del contratto verbale di Comodato d'uso dell'immobile sito nel comune di Milano in [REDACTED], censito al NCEU n. 451695 al foglio 33, mappale 118, subalterno 20, fra loro graffati, piano 4 e SI e, per l'effetto, statuire che il resistente non ha diritto alcuno sull'immobile oggetto della presente causa, condannandolo a rilasciare immediatamente il bene libero da persone e cose e nella piena disponibilità del titolare comparente. e,- per l'effetto, condannare il convenuto al risarcimento di tutti i danni patiti e patiendi da parte attrice dalla data della prima richiesta di rilascio dell'immobile da parte della Sig.ra [REDACTED], sino al rilascio effettivo, quantificabili, allo stato, in €. 25.020,00 o in quella differente somma che sarà accertata in corso di causa o comunque ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione.”

**Concisa esposizione delle ragioni in fatto e dei motivi di diritto**

Con ricorso ex art. 702 bis epe depositato in data 19/12/2020, la ricorrente [REDACTED] adiva questo Tribunale per richiedere la risoluzione del contratto verbale di comodato d'uso dell'immobile di sua proprietà stipulato con il fratello [REDACTED] e per chiedere la restituzione dell'immobile sito in Milano in via Sabatino Lopez n. 5, censito al NCEU n. 451695 al foglio 33, mappale 118, subalterno 20, fra loro graffati, piano 4 e SI, oltre al risarcimento del danno, quantificato in euro 25.020.

La stessa deduceva che tra le parti veniva stipulato verbalmente un accordo secondo cui il resistente, nell'occupare l'immobile della sorella a titolo gratuito, avrebbe dovuto provvedere al pagamento delle utenze, delle spese condominiali e di ogni altro onere relativo alle spese di gestione dell'immobile stesso; che il resistente, nel 2018, senza alcuna ragione, interrompeva i pagamenti delle spese condominiali, tanto che l'amministratore del condominio intimava alla ricorrente proprietaria del bene il pagamento degli arretrati, ammontanti ad euro 3.314,95, come da ultima richiesta di pagamento; che ella versava in una gravosa condizione finanziaria, per cui chiedeva ripetutamente al fratello di onorare i propri impegni; che, a fronte della passività del fratello e con raggraversi della propria condizione finanziaria, aveva chiesto, in via definitiva, il rilascio dell'immobile, al fine di poterlo vendere e, con il ricavato, onorare i propri debiti e che tali richieste non venivano accolte dal resistente; che, conseguentemente, aveva diffidato formalmente il resistente al rilascio dell'immobile.

██████████, nonostante la regolarità della notifica, non si costituiva in giudizio e veniva dichiarato contumace.

Il Giudice, reputando che fosse opportuno, dato l'oggetto del contendere, che si procedesse secondo il rito locatizio ex art 447 bis epe, disponeva la conversione del rito fissando l'udienza ex art. 420 epe alla data del 20/10/2020 con termine per il deposito di memorie anche per prendere posizione circa l'eventuale nullità del contratto di comodato privo di registrazione concluso tra le parti.

Il Giudice, quindi, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava per precisazione delle conclusioni e la discussione orale l'udienza del 2/2/2021, nella quale, discussa la causa, questa veniva rinviata per la lettura della sentenza all'udienza del 2.3.2021. In tale udienza, che veniva svolta in forma scritta, avendo le parti costituite espressamente rinunciato alla presenza in udienza, la causa è stata, quindi, decisa mediante pubblica lettura della sentenza.

Il Tribunale svolge le seguenti e concise riflessioni.

In via preliminare si ricorda che è assolutamente consolidato quell'orientamento della S.C. che

*statuisce che "la contumacia del convenuto, di per sé sola considerata, non può assumere alcun significato probatorio in favore della domanda dell'attore, perché, al pari del silenzio in campo negoziale, non equivale ad alcuna manifestazione di volontà favorevole alla pretesa della controparte, ma lascia del tutto inalterato il substrato di contrapposizione su cui si articola il contraddittorio"*

(Cass. 2003, n. 10948); non è, pertanto, sufficiente la mancata contestazione dei fatti dedotti, posto che l'art. 115, comma 1 c.p.c. precisa che la *relevatio ab onere probandi*, che consegue alla non contestazione dei fatti affermati dalla controparte, opera solo con riguardo alla parte costituita.

La contumacia non determina, quindi, la decisione della controversia, dovendo, comunque, il giudice di merito valutare se il fatto dedotto dall'attore sia inquadrabile nell'astratto parametro normativo.

*La domanda volta al rilascio dell'immobile deve essere accolta, avendo la parte ricorrente provato la illegittima detenzione dell'immobile in questione da parte del resistente, essendo ad esso stato concesso in godimento, come risulta dal certificato di*

*residenza del medesimo resistente e dalla richiesta di restituzione del bene da parte della ricorrente (doc. 2 e doc.4 del fascicolo della parte ricorrente).*

La ricorrente ha dedotto la stipulazione di un accordo verbale di comodato col fratello, in forza del «quale questi, nell'occupare l'immobile a titolo gratuito, avrebbe dovuto provvedere al pagamento delle utenze, delle spese condominiali e di ogni altro onere relativo alle spese di gestione dell'immobile stesso.

A tale riguardo si osserva che l'onere della forma scritta nei contratti previsto dall'art. 1350 c. c. non riguarda il comodato immobiliare. La prova può, quindi, essere data anche per testi e presunzioni (C. 11620/1990). Ciò vale anche per il contratto di comodato precario immobiliare (P. Assisi 18.2.1995).

Inoltre, secondo la ricorrente, non era stato previsto un termine al comodato e il resistente, non costituendosi, non ha eccepito che fosse stato determinato un termine per lo stesso.

Ora, il termine finale del comodato, a norma dell'art. 1810 c.c., può ricavarsi dall'uso cui la *res* deve essere destinata, purché tale uso abbia in sé connaturata una durata predeterminata nel tempo.

Viceversa, in mancanza di particolari prescrizioni di durata, l'uso corrispondente alla generica destinazione dell'immobile si configura come indeterminato e continuativo, inidoneo a sorreggere un termine finale. Ne consegue che, in siffatte ipotesi, la concessione in comodato della *res* deve intendersi a tempo parimenti indeterminato, ovvero a titolo precario, onde la revocabilità *ad nutum* da parte del comodante ai sensi della citata norma (cfr. Trib. Cassino, 20/04/2011). Va, quindi accolta la domanda di restituzione del bene.

Non assume, poi, nel caso di specie, particolare rilevanza la nullità del contratto di comodato stipulato, in difetto della prova dell'avvenuta registrazione, così come richiesto dall'art. 1, comma 346, legge finanziaria per il 2005, atteso che, a prescindere da ciò, non sussiste, comunque, un valido titolo che legittimi la parte resistente a detenere l'immobile, con conseguente diritto della parte ricorrente a ottenere la sua restituzione.

Per quanto riguarda il resto, si osserva che, ai sensi dell'art. 1803 c.c., il comodato è un negozio essenzialmente gratuito. Pertanto, secondo una autorevole impostazione, non si darebbe il caso di un comodato oneroso e la previsione di un corrispettivo imporrebbe, quale esito dell'operazione interpretativa, l'identificazione di un diverso tipo

contrattuale.

Secondo un'altra impostazione meno restrittiva l'esistenza di un compenso non escluderebbe di per sé stessa il comodato, non risultando determinante l'entità del compenso nella ricostruzione di una data fattispecie concreta come comodato, bensì essendo l'eventuale nesso di corrispettività ad ostare. Sotto tale profilo, il pagamento delle spese condominiali non sarebbe ostativo al comodato, configurandosi solo come un rimborso delle spese.

Anche la giurisprudenza costante ritiene che l'esistenza di un modesto contributo pecuniario, spontaneamente corrisposto dal comodatario, non escluda il carattere di essenziale gratuità del comodato, dovendosi riguardare piuttosto se il vantaggio fornito al comodante si ponga come corrispettivo del godimento della cosa e assuma natura di controprestazione (cfr. Cass. civ. Sez. III Ord., 17/01/2019, n. 1039).

Il carattere di essenziale gratuità del comodato non viene meno, inoltre, se vi inerisce un "modus" posto a carico del comodatario, fermo restando che questo, però, non può essere tale da snaturare il contenuto del rapporto, privandolo del requisito essenziale della gratuità, requisito destinato a venire meno, tuttavia, quando il vantaggio conseguito dal comodatario si pone come corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione (Cass. civ. Sez. Ili, 16/11/1994, n. 9694).

Ciò premesso, non risulta provato che fosse stato pattuito il rimborso delle spese condominiali da parte del resistente, in relazione alle quali non vi è neanche prova del fatto che la ricorrente abbia provveduto al relativo pagamento.

Per quanto riguarda la domanda risarcitoria, si rileva che i danni, quantificati nella somma di €. 25.020,00 *dalla data della prima richiesta di rilascio dell'immobile* non risultano provati né nell'an, né nel *quantum*, non essendo peraltro precisato con adeguata specificità in cosa sarebbero consistiti o come siano stati quantificati. Si osserva, al riguardo, che anche nell'ipotesi di occupazione senza titolo di bene immobile non può ritenersi sussistente un danno in *re ipsa* per il proprietario del bene, in quanto ammetterlo equivarrebbe ad introdurre una rigida presunzione a favore del medesimo, che prescinde e lo esonera dall'allegazione e dalla prova dei fatti in cui consisterebbe il danno.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, tenuto conto del valore indeterminato della causa, della mancanza di istruttoria e del fatto che

la domanda è stata solo parzialmente accolta.

**P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando nel contraddittorio tra le parti, *contrariis rejectis*, così provvede:

- dichiara l'estinzione del contratto verbale di comodato d'uso *inter partes* avente ad oggetto l'immobile sito nel comune di Milano in [REDACTED] censito al NCEU n. 451695 al foglio 33, mappale 118, subalterno 20, fra loro graffati, piano 4 e SI e, per l'effetto, condanna il resistente a rilasciare immediatamente il bene libero da persone e cose e nella piena disponibilità della ricorrente;
- fissa per l'esecuzione la data del 30.05.2021;
- condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese di lite, che liquida in € 145,50 per spese vive e in € 2800,00 per compensi, oltre « spese generali liquidate nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

Milano, 2/3/2021

Il Giudice

[REDACTED]