

SENT. N° 4232/07  
REP. N° 3520/07

N. Sent. Cont.

N.23074/2005 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dr.ssa Caterina Macchi, ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

rappresentata e difesa dagli avv. Antonino Rosso, Raffaella Dernini e Franco Rosso in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

attrice

CONTRO

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall' avv. Rosalia Perrone in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione

convenuta

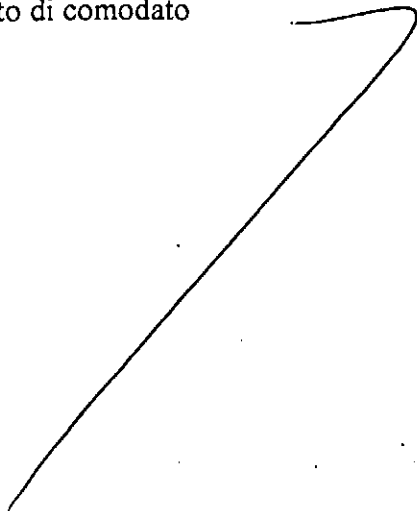
E CONTRO

[REDACTED]

rappresentato e difeso dall' avv. Maria Montuoro in virtù di delega a margine della comparsa di intervento

terzo intervenuto

Oggetto: risoluzione di contratto di comodato



47

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La signora [redacted] con atto di citazione regolarmente notificato, ha convenuto nel presente giudizio la signora [redacted] esponendo quanto segue. L'attrice, insieme con il proprio coniuge [redacted] ed il proprio figlio [redacted] hanno acquistato con atto del 5 giugno 1980 un appartamento sito in M [redacted] in particolare [redacted] [redacted] aveva acquisito la nuda proprietà dell'immobile e l'esponente ed il proprio coniuge l'usufrutto. Al momento dell'acquisto l'immobile era stato concesso in comodato al figlio perché vi risiedesse; circa sei anni dopo [redacted] aveva contratto matrimonio con [redacted] [redacted], il 30 marzo 1996 decedeva il sig. [redacted] con conseguente consolidamento dell'usufrutto in capo all'attrice; nel dicembre 2003 [redacted] lasciava la casa coniugale insieme con il figlio [redacted] trasferendosi altrove; all'inizio del 2004 l'esponente cessava la propria attività lavorativa, con conseguente riduzione del reddito a disposizione, limitato alla propria pensione e a quella di reversibilità del coniuge; nel settembre 2004 l'attrice, che conduce in locazione l'appartamento nel quale risiede, riceveva richiesta di rinnovo del contratto di locazione a canone significativamente incrementato e, nel successivo mese di novembre, si risolveva dunque a rivolgere al proprio figlio e alla [redacted] la richiesta di restituzione dell'immobile; all'inizio dell'anno 2005 la [redacted] instaurava nei confronti del marito un procedimento di separazione giudiziale chiedendo l'assegnazione della casa coniugale. In forza di tali premesse in fatto, l'attrice ha domandato la restituzione dell'immobile entro un termine perentorio da fissarsi in sentenza; in diritto, l'attrice ha sottolineato l'inopponibilità a sé del provvedimento di assegnazione della casa in favore del coniuge affidatario di figli minorenni, rilevando che il bene era stato concesso in comodato a [redacted] non al nucleo familiare costituito con la [redacted] variati anni dopo; ha dedotto in ogni caso la sussistenza di un grave ed imprevisto bisogno ai sensi dell'art. 1809 II comma c.c., dovendo destinare l'immobile a propria abitazione in forza delle circostanze descritte in premessa.

[redacted] si è costituita regolarmente in giudizio, rigettando le avverse conclusioni. Rilevata preliminarmente la necessità di integrare il contraddittorio con [redacted] [redacted] la convenuta ha illustrato di essere assegnataria della casa coniugale, in quanto affidataria della figlia minorenni [redacted] in virtù di provvedimento presidenziale assunto nell'ambito del giudizio di separazione personale, sottolineando il proprio diritto a continuare il godimento dell'immobile in qualità di comodataria di un immobile destinato a casa familiare; ha contestato la sussistenza in capo alla [redacted] della necessità di disporre del bene per risiedervi. Il giudice ha

67

disposto la conversione del rito da ordinario in locatizio in virtù del disposto dell'art. 447 bis c.p.c. assegnando termine per il deposito di memorie integrative ex art. 426 c.p.c..

Con comparsa depositata il 23 febbraio 2006 è intervenuto volontariamente in giudizio [redacted] chiedendo l'accoglimento della domanda dell'attrice e confermando di essere divenuto comodatario dell'immobile molto prima di contrarre matrimonio con la [redacted]. Autorizzato il deposito di ulteriori memorie di replica alla costituzione del terzo, senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata decisa con lettura immediata del dispositivo, all'esito della discussione finale.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Da un punto di vista fattuale, è incontestato che il godimento dell'immobile sia esercitato dalla signora [redacted] a virtù dapprima di provvedimento presidenziale ex art. 708 c.p.c. di assegnazione della casa coniugale emesso in data 5 aprile 2005, e successivamente per effetto delle condizioni di cui al verbale di separazione del 10/10/2005, omologate dal Tribunale di Milano in data 27 ottobre 2005. E' altrettanto incontestato che il titolo giuridico in forza del quale l'appartamento è stato goduto dalla [redacted] con [redacted] sia costituito da un comodato, costituito dai coniugi D. [redacted] mediante la consegna dell'immobile al figlio [redacted].

Diviene conseguentemente irrilevante ogni eccezione relativa alla presunta estinzione del diritto di usufrutto del quale l'odierna attrice si afferma titolare: nel presente giudizio è stata esercitata una azione contrattuale di restituzione, cosicché non essendovi dubbio sulla qualità di comodante della [redacted] non può parimenti essere messa in discussione la titolarità da parte sua del diritto restitutorio azionato ex art. 1810 ovvero 1809 II comma c.c..

Il rapporto configurabile tra tale titolo contrattuale e il provvedimento giurisdizionale di assegnazione della casa coniugale ad uno dei coniugi in sede di giudizio di separazione o divorzio è chiaramente scolpito dalla giurisprudenza della Suprema Corte ( SS. UU. 13603/04 ) ampiamente citata dalle stesse parti: ove l'immobile sia stato concesso in comodato per essere destinato a casa familiare, il provvedimento di assegnazione non determina una funzionalizzazione assoluta del diritto di proprietà del terzo a tutela di diritti che hanno radice nella solidarietà coniugale o postconiugale. Cosicché, ove sussista il presupposto di partenza, vale a dire la costituzione del comodato in vista della destinazione a casa familiare, l'avvenuta assegnazione della casa a uno dei coniugi determina una concentrazione in capo a uno solo di essi del diritto a godere del bene per la finalità originaria del comodato; ciò esclude che il comodante possa chiedere la restituzione dell'immobile *ad nutum* ex art. 1810 c.c. essendo perdurante l'uso cui la cosa è stata destinata, ma gli consente di richiederla immediatamente ove sopravvenga un urgente e impreveduto bisogno.

607

Nel presente giudizio l'attrice ha dedotto, in principalità, l'insussistenza di una funzionalizzazione a casa familiare della concessione in comodato dell'immobile; in subordine ha illustrato di versare in condizione di oggettiva necessità di utilizzo in proprio dell'appartamento per effetto dell'imminenza di un sensibile innalzamento del canone di locazione che la stessa corrisponde con riguardo all'appartamento in cui abita, non compatibile con le sue condizioni economiche di pensionata.

Osserva il tribunale che la prima prospettazione formulata dall'attrice risulta fondata. E' incontestato in causa che [redacted] abbia avuto dai genitori la consegna dell'immobile, a titolo di comodato, nel 1981. E' parimenti inoppugnabile che il nucleo familiare costituito dal [redacted] e dalla convenuta [redacted] sia formato nel 1987. Un siffatto intervallo cronologico, durante il quale è incontestato che il [redacted] abbia vissuto da solo nell'immobile ovvero con altra persona cui è stato temporaneamente legato da un vincolo affettivo, esclude che la consegna dell'immobile in comodato sia avvenuta al fine di assicurare ( secondo le parole della sentenza delle SS. UU. già ricordata ) *"che il nucleo familiare già formato o in via di formazione abbia un proprio habitat, come stabile punto di riferimento e centro di comuni interessi materiali e spirituali dei suoi componenti"*. La Suprema Corte, esprimendo un indirizzo del tutto condivisibile, ha del resto escluso che l'effettività della destinazione impressa all'immobile possa essere stabilita in base alla generica considerazione della mera natura immobiliare del bene, implicando invece in concreto una verifica della comune intenzione delle parti attraverso una valutazione globale dell'intero contesto nel quale il comodato si è perfezionato ( negli stessi termini anche Cass.3072/06; 13260/06). La finalità di destinazione dell'immobile a casa familiare, in definitiva, deve emergere specificamente con attualità al momento in cui il comodato viene posto in essere, e non può meramente consistere in una generica considerazione della eventualità di scelte di vita future del comodatario. La domanda attorea deve dunque essere accolta.

Per completezza di motivazione, il Tribunale ritiene opportuno osservare che, ove si pervenisse ad opposta conclusione quanto alla esistenza della finalità di destinazione del bene a casa familiare, dovrebbe escludersi la sussistenza delle ragioni legittimanti, alla stregua dell'art. 1809 II comma c., la domanda di restituzione dell'immobile. A tale ultimo riguardo, infatti, la [redacted] ha introdotto alcuna prova convincente della sua asserita necessità urgente di utilizzare l'immobile come abitazione primaria; va infatti osservato che non vi è alcuna prova della effettiva imminenza di un insostenibile innalzamento del canone di locazione versato al momento dall'attrice. La [redacted] è limitata a produrre un contratto di locazione ( non registrato e palesemente impugnabile nella sentenza in cui la locazione è definita transitoria, con ogni conseguenza anche sul meccanismo del rinnovo ) con data di prima scadenza per il 29 marzo 2008; non vi è prova alcuna dell'esistenza

CP

effettiva di richieste di aumento del canone, né in ogni caso è dato comprendere come esse avrebbero potuto giustificarsi all'epoca di instaurazione della presente controversia ( marzo 2005 ).

Il Tribunale condanna dunque la convenuta [redacted] indicata per errore materiale nel dispositivo letto in udienza con il nome di [redacted] a restituire all'attrice l'immobile sito in [redacted] accogliendo la richiesta formulata dalla stessa attrice, il Tribunale stabilisce un termine per il quale il rilascio deve avvenire, fissando allo scopo la data del 5 settembre 2007.

Tenuto conto delle obiettive specificità della controversia, il Tribunale dispone l'integrale compensazione delle 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

- 1) Condanna la convenuta [redacted] a rilasciare nella disponibilità della attrice l'immobile sito in [redacted] per la data del 5 settembre 2007;
- 2) Rigetta ogni altra domanda;
- 3) Compensa integralmente le spese di lite;
- 4) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 28 marzo 2007.

Il Giudice

