



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa E. Antenore, ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 44205/2016 r.g. promossa da:

[REDACTED] (C.F./P.I. **[REDACTED]**), rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]**, elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore,

RICORRENTE

contro

[REDACTED] (C.F./P.I. **[REDACTED]**), rappresentato e difeso dall'avv. **[REDACTED]** e dall'avv. **[REDACTED]**, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore,

RESISTENTE

e contro

[REDACTED] (C.F./P.I. **[REDACTED]**), rappresentata e difesa dall'avv. **[REDACTED]**, elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore,

RESISTENTE

OGGETTO: Comodato di immobile urbano

CONCLUSIONI

Per la ricorrente: come da ricorso

Per il resistente **[REDACTED]**: come da comparsa di costituzione

Per la resistente **[REDACTED]**: come da memoria di costituzione

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con ricorso ai sensi dell'art. 447 bis c.p.c. depositato il 27.07.2016 la signora **[REDACTED]** conveniva in giudizio il figlio **[REDACTED]** e la nuora **[REDACTED]**



██████████ perché fosse accertato il suo diritto alla restituzione dell'unità abitativa di sua proprietà sita in Milano, via ██████████ concessa in comodato al figlio con lettera in data 25/07/2011 ed assegnata, con ordinanza presidenziale emessa in data 13/02/2016 nel giudizio di separazione personale tra i coniugi, alla moglie, affidataria della figlia minore (di nome Luisa nata il 19/06/2012), con la conseguente condanna dei convenuti alla riconsegna.

La ricorrente allegava che aveva concluso un comodato a tempo indeterminato che si era risolto a fronte della richiesta di restituzione inviata il 29/09/2015 e che, anche ove fosse ritenuta la configurabilità di un contratto di comodato funzionale agli interessi della famiglia, la domanda di cessazione degli effetti del comodato andava ritenuta fondata in quanto, ai sensi dell'art. 1809 co. 2 c.c., era sopravvenuto un urgente e imprevedibile bisogno della comodante costituito dalla circostanza di aver dovuto dapprima promettere in vendita il 14/12/2015 e poi vendere il 26/07/2016 la propria abitazione sita in Milano, ██████████ per pagare ingenti debiti emersi dopo il decesso del marito e di aver dovuto prendere in locazione in data 1/03/2016 un altro immobile non avendo riavuto quello di sua proprietà oggetto di causa.

Costitutosi il contraddittorio, ██████████ confermava le circostanze in fatto dedotte dalla madre e aderiva alla domanda di restituzione, mentre ██████████ invocava il proprio diritto ad abitare nell'immobile in forza del richiamato provvedimento.

2. Preliminarmente, questo Giudice autorizza la produzione documentale offerta dalla resistente ██████████ all'udienza odierna. Ed infatti, la ricorrente ha allegato di esserne venuta in possesso solo alcuni mesi fa nel corso del giudizio di separazione dei coniugi quando il Giudice istruttore aveva ordinato a ██████████ la produzione dello stesso documento in quel giudizio. Tale circostanza non è stata contestata dalle altre parti, avendo l'avv. ██████████ per la ricorrente dedotto solamente che la resistente avrebbe dovuto produrre il documento sin dalla sua costituzione in giudizio perché la dichiarazione di successione del sig. ██████████ è datata 25.11.2015, senza considerare che l'accesso agli atti amministrativi è possibile solo alle parti interessate e che tale non poteva considerarsi l'odierna resistente.

3. La domanda della ricorrente è fondata e va accolta.

Giova premettere che la problematica oggetto di causa ricade in quella esaminata già dalle Sezioni Unite della Cassazione nella sentenza n. 13603/2004 e poi oggetto di rimeditazione ancora da parte delle Sezioni Unite con sentenza n.20448/ 2014. Quest'ultima, delineando la distinzione tra le due "forme" di comodato, quello propriamente detto, regolato dagli artt. 1803 e 1809 c.c. e il c.d. precario, al quale si riferisce l'art. 1810 c.c. , sotto la rubrica "comodato senza determinazione di



durata", ha precisato che solo nel caso di cui all'art. 1810 c.c., connotato dalla mancata pattuizione di un termine e dalla impossibilità di desumerlo dall'uso cui doveva essere destinata la cosa, è consentito di richiedere *ad nutum* il rilascio al comodatario. L'art. 1809 c.c., concerne, invece, il comodato sorto con la consegna della cosa per un tempo determinato o per un uso che consente di stabilire la scadenza contrattuale ed è caratterizzato dalla facoltà del comodante di esigere la restituzione immediata solo in caso di sopravvenienza di un urgente e imprevisto bisogno (art. 1809 c.c., comma 2). A questo tipo contrattuale va, quindi, ricondotto il comodato di immobile che sia stato pattuito per la destinazione di esso a soddisfare le esigenze abitative della famiglia del comodatario: si tratta, infatti, di contratto sorto per un uso determinato e dunque per un tempo determinabile *per relationem*, che può essere cioè individuato in considerazione della destinazione a casa familiare contrattualmente prevista, indipendentemente dall'insorgere di una crisi coniugale.

Quanto all'onere della prova spetta al coniuge separato, convivente con la prole minorenni ed assegnatario dell'abitazione già attribuita in comodato, che opponga, come nel caso di specie, alla richiesta di rilascio del comodante l'esistenza di un comodato di casa familiare con scadenza non prefissata, l'onere di provare che tale era la pattuizione attributiva del diritto personale di godimento.

Ciò posto, il contratto di comodato è costituito dal doc. n. 1 (fasc. ricorrente) sottoscritto da [REDACTED] e sottoscritto per accettazione da [REDACTED]. Trattasi di una lettera datata 25 luglio 2011 con la quale la signora [REDACTED] dichiara di concedere al figlio "*in comodato a tempo indeterminato, per le Tue personali necessità*" l'appartamento oggetto di causa, con la seguente precisazione "*Resta inteso che il suddetto immobile mi verrà restituito a mia richiesta*".

A prova della funzionalità del comodato la resistente argomenta che l'immobile era stato concesso in comodato immediatamente prima della celebrazione delle nozze avvenuta in data 10/09/2011 e che a far tempo dalla celebrazione del matrimonio la famiglia, composta da [REDACTED], [REDACTED] e poi dalla minore [REDACTED], aveva vissuto in quell'appartamento sino al provvedimento presidenziale di separazione e, poi, per effetto dello stesso provvedimento, avevano continuato a vivere in esso [REDACTED] e la figlia minore.

Nessuna altra prova o argomento di prova vengono indicati dalla resistente.

Alla luce dei criteri interpretativi delineati dagli artt. 1362 e ss. ritiene questo Giudice che non sussiste la prova che le parti del contratto di comodato avessero la comune intenzione di finalizzare l'uso dell'immobile alle esigenze familiari di [REDACTED]. Ed infatti, nella lettera redatta dalla proprietaria si fa riferimento alle "personali necessità" del figlio senza alcun



riferimento alle nozze o al nascente nucleo familiare ed anzi la signora **GRIVELLI** sottolinea nella stessa lettera il suo diritto a richiedere in restituzione l'immobile non appena ne avesse fatto richiesta; in particolare, lo scritto contiene la precisazione "*Resta inteso che il suddetto immobile mi verrà restituito a mia richiesta*". Tale espressione non appare compatibile con il riconoscimento di un termine del godimento in uso dell'immobile da ricollegarsi alla destinazione come casa familiare. Né tale espressione appare una mera clausola di stile poiché la comodante non ha usato un modello di contratto pre-compilato, ma una lettera il cui corpo è composto da cinque righe, sicché esse appaiono ben ponderate. Né la successiva celebrazione del matrimonio a distanza di poco meno di due mesi di per sé solo attribuisce al precedente accordo il significato di un contratto di comodato finalizzato all'uso dell'immobile come casa coniugale, in assenza di altri comportamenti o dichiarazioni della parte comodante dai quali si possa evincere la volontà di imprimere all'immobile quella destinazione.

Né occorre far riferimento al criterio sussidiario di cui all'art. 1371 c.c. in quanto il contratto non è oscuro.

Ne consegue che, trattandosi di contratto di comodato regolato dall'art. 1810 c.c., esso è risolvibile *ad nutum*. Risulta documentalmente che ciò è avvenuto con la lettera spedita il 29/07/2015 e ricevuta il 30/09/2015 (cfr. doc. 2, fasc. ric.).

La resistente è tenuta, quindi, alla restituzione dell'immobile. Tenuto conto del tempo necessario per reperire una nuova abitazione e della presenza della figlia minore, nonché della verosimile necessità di modifica delle statuizioni di carattere patrimoniale assunte nel giudizio di separazione dei coniugi in termini di contributo del resistente al mantenimento della figlia che tenga conto delle nuove esigenze abitative della stessa, appare congruo fissare per il rilascio il termine di quattro mesi.

4. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo tenuto conto del valore della causa e dei parametri del D.M. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così dispone:

- 1) accerta il venir meno del contratto di comodato concluso il 25/07/2011;
- 2) condanna la resistente **GRIVELLI** **GRIVELLI** al rilascio dell'immobile sito in Milano, via **Washington** entro il 24 maggio 2018;



3) condanna **[REDACTED]** alla refusione delle spese del giudizio in favore della ricorrente e del resistente **[REDACTED]** liquidate, per ciascuno di essi, in € **[REDACTED]** per compenso professionale, oltre rimborso spese generali 15%, I.v.a. e Cassa Avvocati come per legge. Milano, 24/01/2018.

Il Giudice

dott.ssa Emilia Antenore

