

CODICE CIVILE

Capo XIV

contratto di comodato

Art. 1803 Nozione

Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito.

Art. 1804 Obbligazioni del comodatario

Il comodatario è tenuto a custodire e a conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia (1176). Egli non può servirsene che per l'uso determinato dal contratto o dalla natura della cosa. Non può concedere a un terzo il godimento della cosa senza il consenso del comodante.

Se il comodatario non adempie gli obblighi suddetti, il comodante può chiedere l'immediata restituzione della cosa, oltre al risarcimento del danno.

Art. 1805 Perimento della cosa

Il comodatario è responsabile se la cosa perisce per un caso fortuito a cui poteva sottrarla sostituendola con la cosa propria, o se, potendo salvare una delle due cose, ha preferito la propria.

Il comodatario che impiega la cosa per un uso diverso o per un tempo più lungo di quello a lui consentito, è responsabile della perdita avvenuta per causa a lui non imputabile, qualora non provi che la cosa sarebbe perita anche se non l'avesse impiegata per l'uso diverso o l'avesse restituita a tempo debito (1221).

Art. 1806 Stima

Se la cosa è stata stimata al tempo del contratto, il suo perimento è a carico del comodatario, anche se avvenuto per causa a lui non imputabile.

Art. 1807 Deterioramento per effetto dell'uso

Se la cosa si deteriora per solo effetto dell'uso per cui è stata consegnata e senza colpa del comodatario, questi non risponde del deterioramento.

Art. 1808 Spese per l'uso della cosa e spese straordinarie

Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa. Egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti (2756).

Art. 1809 Restituzione

Il comodatario è obbligato a restituire (1246, 2930) la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità del contratto.

Se però, durante il termine convenuto o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, sopravviene un urgente e impreveduto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata.

Art. 1810 Comodato senza determinazione di durata

Se non è stato convenuto un termine né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede.

Art. 1811 Morte del comodatario

In caso di morte del comodatario, il comodante, benché sia stato convenuto un termine, può esigere dagli eredi l'immediata restituzione della cosa.

Art. 1812 Danni al comodatario per vizi della cosa

Se la cosa comodata ha vizi tali che rechino danno a chi se ne serve, il comodante è tenuto al risarcimento (1223) qualora, conoscendo i vizi della cosa, non ne abbia avvertito il comodatario.

Note

Con il contratto di comodato è possibile dare ad esempio ad un proprio familiare un appartamento.

Il comodato è essenzialmente gratuito, quando si stabilisce una controprestazione (anche in "nero") si realizza un contratto di locazione (Cass.276/75).

Per il contratto di comodato di un immobile non è necessaria la forma scritta (Cass. 1083/81).

Il contratto di comodato, in forma scritta, è soggetto a registrazione, pari a 129,11 Euro (DPR 26.04.86, n°131, tariffa art. 5).

Il contratto di comodato può essere senza determinazione di data, in questo caso si parla di comodato precario.

Restituzione

Il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto (*art. 1809 C.C.*). Comunque in caso di un urgente e impreveduto bisogno del comodante, questi può esigere la restituzione immediata. Se non è convenuto un termine, né questo non risulti dall'uso particolare cui la cosa deve essere destinata, ai sensi dell'art. 1810 c.c., il comodatario è tenuto a restituire la cosa non appena il comodante gliene faccia richiesta.

In mancanza di accordo delle parti, quando trattasi di comodato di immobile ad uso di abitazione, il giudice può stabilire un termine per la restituzione, in modo che il comodatario possa lasciare vuoto l'immobile e trovare un'altra sistemazione abitativa, (Cass. 4921/88).

Durata

La concessione in comodato di un immobile per tutta la vita del comodatario è un contratto a termine, di cui è certo l'"an" e incerto il "quando"; di conseguenza, stante la natura obbligatoria del contratto, gli eredi del comodante sono tenuti a rispettare il termine di durata del contratto stesso, avendo comunque pur sempre diritto - così come lo aveva il comodante - di recedere nelle ipotesi previste dagli art. 1804 comma 3, 1811 e 1809 comma 2 c.c. (Cass. 21059/2004).

L'art. 1809 c.c. (Restituzione) prevede che: "Il comodatario è obbligato a restituire (1246, 2930) la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità del contratto. Se però, durante il termine convenuto o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, sopravviene un urgente e impreveduto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata".

Morte del comodatario

In caso di morte del comodatario il comodante ha facoltà di recedere dal contratto, anche quando sia stato pattuito un termine (art. 1811 c.c.), determinandone la anticipata risoluzione del rapporto mediante idonea manifestazione di volontà. A maggior ragione si estingue anche il comodato senza determinazione di data. Ne consegue per gli eredi l'obbligo dell'immediata restituzione della bene. Peraltro, qualora detta facoltà non venga esercitata, il rapporto prosegue con le caratteristiche e gli obblighi iniziali anche rispetto agli eredi"(Cass. 8409/90).

La morte del comodatario non estingue automaticamente il rapporto di comodato, ma l'estinzione si ha solo quando il comodante chiede agli eredi la restituzione della cosa (Cass. 76/1772).

Morte del comodante

Qualora nel contratto di comodato sia previsto un termine di durata, gli eredi del comodante sono tenuti a rispettarlo (Cass. 80/3834).

La morte del comodante estingue il comodato precario, non estingue quello a termine in quanto gli eredi subentrano nell'obbligo del comodante di consentire che il comodatario goda del bene per tutto il tempo stabilito (Cass. 9909/98).

Obbligazioni del comodatario

Il comodatario è tenuto a custodire e a conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli non può servirsene che per l'uso determinato dal contratto o dalla natura della cosa.

Non può concedere a un terzo il godimento della cosa senza il consenso del comodante. Se il comodatario non adempie gli obblighi suddetti, il comodante può chiedere l'immediata restituzione della cosa, oltre al risarcimento del danno.

Comodato ed usucapione

Il comodato di un alloggio ad uso abitativo costituisce detenzione, non quindi possesso "ad usucapionem", in favore tanto del comodatario quanto dei familiari con lo stesso conviventi. La detenzione di un appartamento, ricevuto in comodato precario, senza contratto scritto, ad esempio dai propri genitori, non costituisce usucapione.

Qualora il potere di fatto sulla cosa sia iniziato a titolo di detenzione (nella specie comodato), per integrare il possesso utile ad usucapionem occorre un atto di opposizione con cui sia chiaramente manifestato nei confronti del proprietario l'intento di mutare tale detenzione in vero e proprio possesso uti dominus, corrispondente cioè all'esercizio del diritto di proprietà (Cass. 5854/2006).

Spese per l'uso della cosa e spese straordinarie

Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa. Egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti (2756).

Nota specifica Spese

SPESE PER L'USO DELLA COSA E SPESE STRAORDINARIE

Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa. Ad esempio nel caso di un immobile si possono considerare tali le spese di pulizia, fornitura acqua, fornitura energia elettrica, fornitura riscaldamento e/o condizionamento aria, spurgo pozzi neri e latrine, fornitura di altri servizi comuni, spese di piccola manutenzione dell'immobile. Si tratta di spese dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito (art. 1609 cc)

Il comodatario ha diritto ad essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti.

Il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione (nella specie, straordinaria) può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretenderne il rimborso dal comodante (Cass. 15543/2000).

La clausola del contratto di comodato che addossi al comodatario le spese di straordinaria manutenzione volta a consentire l'uso concessogli non osta anche il comodatario ai sensi dell'art. 1808 c.c. ottenga il rimborso delle spese sostenute per la conservazione della cosa, ove ne dimostri il carattere straordinario e urgente (Tribunale Bergamo, 20 novembre 2001).

Il carattere di essenziale gratuità del comodato viene meno solo se il vantaggio conseguito dal comodante si pone come corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione e non quando il comodatario si limiti al pagamento della somma periodica a titolo di rimborso spese (Cass. 3021/2001).

E' possibile prevedere nel contratto di comodato di un immobile, a carico del beneficiario, il versamento di una somma periodica a titolo di rimborso spese. L'entità deve essere tale da lasciare ragionevolmente escludere la dissimulazione di un sottostante contratto di locazione (Cass. 4976/97).

Al comodatario non sono rimborsabili le spese straordinarie non necessarie ed urgenti, anche se comportino miglioramenti (Cass. 7923/92).