
Il comodato precario e la tutela del comodante | Con fac-simile di contratto di comodato precario gratuito

di [Luca Bianchi](#), [Maria Liso](#)

Pubblicato il 15 Ottobre 2016

Le importanti tutele giuridiche che offre il contratto di comodato precario al proprietario del bene (spesso un immobile); l'articolo è corredato da un utilissimo facsimile.

Il contratto di comodato precario

Il comodato precario è un sottotipo di comodato gratuito il cui fine si sostanzia nel tutelare al massimo il comodante che, nel caso rivoglia indietro il bene concesso in comodato, ha la facoltà di richiederlo in qualsiasi momento (cosiddetto **recesso ad nutum**), senza che debbano sussistere necessità evidenti o problemi economici.

La Cassazione sul comodato precario

Segnaliamo che la Corte di Cassazione ha affermato la natura specifica di tale contratto in varie sentenze; le più recenti sono: sent. S.U. n. 3168/2011, Cass. Sent nn. 22001/2007 e 15986/2010). Di seguito segnaliamo alcuni estratti di pronunce rilevanti che trattano il comodato provvisorio.

- Cassazione Civile, Sezioni Unite, sentenza 3168 del 09/02/2011.

“Nel contratto di comodato, il termine finale può, a norma dell’art. 1810 c.c., risultare dall’uso cui la cosa dev’essere destinata, in quanto tale uso abbia in sé connaturata una durata predeterminata nel tempo; in mancanza di tale destinazione, invece, l’uso del bene viene a qualificarsi a tempo indeterminato, sicché il comodato deve intendersi a titolo precario e. perciò, revocabile ‘ad nutum’ da parte del proprietario”.

- Cassazione Civile, sez. 3, sent n. 6678 del 12/03/2008.

“Quando in un contratto di comodato immobiliare le parti prevedono che la restituzione dell’immobile da parte del comodante debba avvenire nel caso che il

comodante ne abbia necessità, il contratto si connota come una figura atipica, che non è riconducibile né al modello legale del comodato a termine, né a quello del comodato senza limitazione di durata. In tal caso il comodato è, invece, da intendere convenuto senza determinazione di tempo, ma con il patto che il potere di richiedere la restituzione possa esercitarsi solo in presenza di una necessità di utilizzazione dell'immobile - nel senso indicato nella relazione e nella motivazione della presente - che, evidentemente, sia incompatibile con il protrarsi del godimento, e che deve essere prospettata nel negozio di recesso dal comodante e, in caso di contestazione, dimostrata”.

- Cassazione Civile, sez. 3, sent. n. 12665 del 17/10/2001.

“Nel comodato c.d. precario, ovvero in mancanza di determinazione della sua durata, il comodatario è tenuto a restituire la cosa non appena il comodante gliela richieda, ai sensi dell'art. 1810 cod. civ. Tale norma tuttavia, configurando un'ipotesi specifica della regola generale prevista nella prima parte del primo comma dell'art. 1183 cod. civ., non esclude l'applicazione della disposizione di cui alla seconda parte del citato primo comma dell'art. 1183, con la conseguenza che il giudice, in mancanza di accordo delle parti, possa stabilire il termine (per la restituzione della cosa oggetto di comodato) quando sia necessario per la natura della prestazione, ovvero per il modo o il luogo dell'esecuzione e, segnatamente quando, trattandosi di comodato di immobile ad uso di abitazione, il comodatario necessiti di una congrua dilazione per rilasciare vuoto l'immobile e per trovare altra sistemazione abitativa”.

Segnaliamo, inoltre, che la dichiarazione inserita nel contratto che l'immobile viene adibito a residenza familiare, per la Cassazione, non costituisce l'uso specifico citato dall'art. 1810 c.c.: pertanto, nel caso in cui il comodatario si rifiuti di restituire il bene non potrà addurre a suo favore il fatto che lui e la sua famiglia non abbiano ancora portato a termine l'uso specifico del bene (Cass. 15986/2010).

A tal fine segnaliamo che con la sentenza n. 5987/2010 la Cassazione (seconda sezione civile) ha definito “detentore *sine titulo* e quindi abusivo del bene altrui” il comodatario che rifiuti la restituzione del bene.

FACSIMILE

CONTRATTO DI COMODATO PRECARIO GRATUITO DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale, di cui una per il Registro, da valere ad ogni effetto di legge tra:

- il Signor....., nato a in data....., residente in....., Via....., n....., cod. fiscale....., nella sua qualità di pieno proprietario/usufruttuario, di seguito denominato anche “Comodante” - da una parte –

e

- il Signor....., nato a in data....., residente in....., Via....., n....., cod. fiscale....., di seguito denominato anche “Comodatario”, - dall'altra parte -

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Il signor....(comodante) concede in comodato gratuito, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1803 e ss. c.c., al signor....(comodatario), che accetta, l'appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Rimini, via.....(indicazioni catastali).

Le parti convengono che il presente comodato sia "precario" ai sensi dell'art. 1810 c.c., senza previsione del termine di scadenza e senza determinazione di un uso specifico a cui l'immobile possa destinarsi, non integrando l'uso abitativo tale ultima indicazione.

Art. 2

Le parti convengono che la determinazione del termine di efficacia del presente contratto sia rimessa in via potestativa alla sola volontà del comodante, al quale spetta la facoltà di manifestarla ad nutum, a semplice richiesta di restituzione (c.d. revoca ad nutum).

L'uso e la concessione devono intendersi, pertanto, indeterminati e continuativi, onde la revocabilità ad nutum del comodante.

Art. 3

In caso di esercizio della facoltà di revoca da parte del comodante ai sensi dell'art. 2 del presente contratto, il comodatario ha l'obbligo di restituire il bene, in caso di rifiuto assumerà la posizione di detentore senza titolo.

Art. 4

L'immobile viene consegnato in data odierna e gli effetti attivi e passivi del presente contratto decorrono dalla medesima data.

Art. 5

Il comodante autorizza il comodatario e la sua famiglia a fissare la propria residenza presso l'immobile in oggetto e a intestare a proprio nome tutte le utenze di acqua, luce, gas e rifiuti.

Art. 6

Il comodatario sopporterà tutte le spese di ordinaria amministrazione, anche condominiali, mentre tutte le spese di straordinaria amministrazione graveranno sul comodante (specificare a carico di chi sono eventuali altre spese, anche fiscali, inerenti all'immobile).

Art.7

Ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, le parti dichiarano:

- che l'immobile in oggetto viene adibito a prima casa del comodatario/ residenza familiare del comodatario e della sua famiglia;
- che il comodatario è parente di.....grado in linea....(retta o collaterale) del comodante, in quanto figlio/fratello/cugino/nipote/ecc..

Art. 8

Tutte le spese del presente atto e gli oneri di registrazione sono a carico del comodatario.

Letto, approvato e sottoscritto,

.....(città), il.....(data).

.....(sottoscrizione comodante)

.....(sottoscrizione comodatario).

13 ottobre 2016

Maria Liso e Luca Bianchi