

TRIBUNALE DI FOGGIA
Sentenza n. 1527/2025 del 09-09-2025

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA Contenzioso - ### Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I ### iscritta al n.r.g. 5099\2023 promossa da: ### C.F. ###, rappresentata e difesa dall'avv. ### elettivamente domiciliata presso lo studio di questi in ### alla ###; ricorrente ### C.F. ###, rappresentato e difeso dall'avv. ### elettivamente domiciliat ### alla ###; resistente ### in fatto e diritto della decisione Con ricorso ex art.447 bis cpc, ### ha adito il Tribunale di Foggia, deducendo: -di essere proprietaria dell'immobile sito in ### alla ###, riportato in catasto alla partita 1019171 foglio 78 particella ### n.1144 sub 25 cat. ### e di averlo concesso in comodato gratuito a tempo indeterminato al proprio figlio, ### con contratto stipulato il ### e registrato il ### presso l'### delle ### di ### con il numero 4214 serie 3; - che, nonostante le proprie richieste di restituzione dell'immobile, il resistente non lo ha riconsegnato.

Ha, quindi, chiesto al Tribunale di Foggia di: "- accertare e dichiarare la cessazione del contratto di comodato stipulato il ### e registrato il ### presso l'agenzia delle entrate di ### con il numero 4214 serie 3; - per l'effetto, ordinare al sig. ### il rilascio dell'immobile sito in ### alla ###, riportato in catasto alla partita 1019171 foglio 78 particella ### n.1144 sub 25 cat. ###, con riconsegna in favore della ricorrente ### - con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa".

Si è costituito ### il quale, nell'impugnare e contestare ogni avversa deduzione, ha chiesto il rigetto della domanda della ricorrente.

Il ricorso è infondato e va rigettato per i motivi di seguito spiegati.

Con l'ordinanza n. 573 del 9 gennaio 2025, la Corte di Cassazione, ### ha ribadito il consolidato orientamento giurisprudenziale in materia, secondo il quale il comodato è un contratto gratuito mediante il quale il comodante concede

un bene - in questo caso, un immobile - al comodatario. Se il contratto non specifica alcun termine, il rapporto rientra nella categoria del comodato precario, il che consente al comodante di chiedere la restituzione del bene in qualsiasi momento (recesso ad nutum). Al contrario, se il contratto prevede un termine - sia esso esplicito o desumibile implicitamente dall'uso pattuito - il comodante può riottenere il bene solo in caso di una necessità sopravvenuta e imprevedibile.

In particolare, nel caso di un immobile concesso in comodato per esigenze familiari, si configura un "comodato a termine indeterminato", che tuttavia non può essere equiparato a un comodato precario. Questo perché la durata del comodato è implicitamente determinata dalla finalità d'uso convenuta. Di conseguenza, il proprietario non può richiedere la restituzione dell'immobile in modo arbitrario (art. 1810 c.c.), ma soltanto in presenza di un bisogno urgente e non prevedibile (art. 1809, comma 2, c.c.).

Nel caso in cui il contratto preveda che l'immobile sia destinato alla vita familiare del comodatario, ciò implica che la durata del comodato sia legata al permanere di tale condizione, stabilendo così un "termine implicito" basato sull'uso convenuto del bene (Cass. SS.UU. 13603/2004; Cass. SS.UU. 20448/2014). Quindi, un comodato destinato a soddisfare le esigenze abitative della famiglia non può essere revocato liberamente dal comodante, ma solo in presenza di un bisogno urgente e imprevedibile.

Tuttavia, in caso di comodato avente ad oggetto un bene immobile, stipulato senza la determinazione di un termine finale, l'individuazione del vincolo di destinazione in favore delle esigenze abitative familiari non può essere desunta sulla base della mera natura immobiliare del bene, concesso in godimento dal comodante, ma implica un accertamento in fatto, di competenza del giudice del merito, che postula una specifica verifica della comune intenzione delle parti, compiuta attraverso una valutazione globale dell'intero contesto nel quale il contratto si è perfezionato, della natura dei rapporti tra le medesime, degli interessi perseguiti e di ogni altro elemento che possa fare luce sulla effettiva intenzione di dare e ricevere il bene allo specifico fine della sua destinazione a casa familiare. CFR. Corte di Cassazione, ### 3 ### con

l'ordinanza del 29 settembre 2023, n.27634.

Nel caso di specie, nel contratto di comodato stipulato tra le parti in causa, si legge che "2)la durata del presente contratto è convenuta tra le parti a tempo indeterminato e il comodatario si obbliga a restituire il bene non appena da questi richiesto; 3) il comodatario si obbliga a custodire e conservare il bene con la massima cura e diligenza e a non destinarlo ad altri usi che non siano quelli previsti e comunque consentiti dalla Legge".

Pertanto, non risulta specificato che l'immobile sia stato concesso in comodato gratuito per "esigenze familiari".

Tuttavia, risulta per tabulas che, alla data di sottoscrizione del contratto di comodato de quo, il comodatario avesse già una famiglia con due figli e di tanto, considerato il legale familiare intercorrente tra le parti in causa, non poteva non esserne a conoscenza la ricorrente.

Quindi, si può ritenere che, aldilà del dato formale, ### abbia concesso in comodato d'uso gratuito l'immobile di ### in ### al figlio, ### affinché lo stesso potesse fare fronte alle esigenze abitative proprie e della propria famiglia.

Il contratto in questione, pur non avendo una scadenza predefinita, non può essere considerato un comodato precario, poiché la durata è implicitamente determinata dalla finalità per la quale è stato stipulato, ovvero le esigenze abitative.

La mancata prova circa la sopravvenienza di un grave ed urgente bisogno da parte della ricorrente in veste di comodante induce a respingere la domanda.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vanno liquidate in base ai parametri minimi di cui al DM 55\2014 in vigore.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone: - rigetta il ricorso; -condanna il ricorrente al pagamento in favore del resistente delle spese di giudizio che si liquidano complessivamente in ### oltre iva, cap e spese generali come per legge.

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante allegazione al verbale.

Foggia, 09/09/2025 Il Giudice dott.ssa

copia NON UFFICIALE della Sentenza n. 1527/2025 del 09-09-2025 TRIBUNALE DI FOGGIA reperibile al permalink:
<https://apps.dirittopratico.it/sentenza/tribunale/foggia/2025/1527.html#28547>