

## OBBLIGAZIONI E CONTRATTI

---

### ***Il comodato per “vivere con la propria famiglia” non ha natura di comodato precario***

di **Martina Mazzei, Avvocato**

Seminario di specializzazione

#### **Noleggi, locazioni commerciali e affitti d'azienda**

Scopri di più

Cass. civ., sez. III, 9 gennaio 2025, n. 573 – Pres. Frasca – Rel. Cirillo

**[1] Obbligazioni e contratti – Comodato per vivere con la propria famiglia – Termine – Comodato atipico – Comodato senza determinazione di durata – Godimento del bene – Qualificazione**

(Cod. civ. artt. 1803, 1809, 1810; C.p.c. art. 360 n. 3).

[1] *“Il comodato di bene immobile stipulato per la soddisfazione di esigenze abitative familiari del comodatario, pur inquadrabile nello schema del “comodato a termine indeterminato”, non è, in punto di disciplina, riconducibile al comodato senza determinazione di durata (altrimenti denominato precario) regolato dall’art. 1810 cod. civ., bensì alla figura prevista dall’art. 1809 cod. civ., in quanto la determinazione della durata della concessione, non ancorata ad un termine prefissato, è comunque desumibile per relationem dall’uso convenuto.”*

#### **CASO**

[1] La Corte d’Appello di Torino, con sentenza del 30.05.2023, ha respinto le pretese di Tizio, trustee del trust “Famiglia”, volte a ottenere la cessazione del contratto di comodato in essere con Caio e l’immediato rilascio dell’immobile.

La Corte d’appello, dopo aver richiamato la distinzione tra comodato e c.d. comodato precario, ha escluso la natura precaria del vincolo, rilevando che la pattuizione dell’uso specifico del bene per “vivere con la propria famiglia” imprime al contratto una precisa destinazione. Tale finalità, volta a soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare, è incompatibile con l’instabilità tipica del comodato precario e, pertanto, non può giustificare la richiesta di restituzione *ad nutum*,

Avverso la sentenza d’appello, Tizio ha proposto ricorso per cassazione sulla base di due motivi d’impugnazione.

## SOLUZIONE

[1] Per quanto di interesse, con il primo motivo di ricorso Tizio censura la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione dell'art. 1809 c.c. e omessa applicazione dell'art. 1810 c.c. (in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3), per avere la Corte territoriale erroneamente affermato che, in mancanza di particolari prescrizioni sulla durata, l'uso corrispondente alla generica destinazione dell'immobile configura un comodato a tempo indeterminato e, di conseguenza, un comodato precario in quanto revocabile *ad nutum*.

La Corte di Cassazione, ritenendo l'operato della Corte d'appello conforme ai consolidati principi in tema di comodato, ha respinto il ricorso.

## QUESTIONI

[1] La disciplina positiva del comodato prevede due distinte figure di comodato: il comodato con prefissione di un termine ed il comodato senza determinazione di durata.

Se il comodato è del primo tipo l'art. 1803 c.c. stabilisce che la consegna della cosa avvenga per un tempo o per un uso determinato di modo che il comodatario sia obbligato alla sua restituzione alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza, quando se ne è servito in conformità del contratto (e ciò, sempreché, non sopravvenga un urgente ed imprevisto bisogno del comodante che, in tal caso, può esigerne la restituzione immediata ex art. 1809).

Se, invece, il comodato è senza determinazione di durata, ex art. 1810 c.c., in base al principio secondo il quale se non è stato convenuto un termine nè questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede.

Nel modello tipico di contratto di comodato del nostro codice il termine è, quindi, un elemento essenziale e, d'altronde, una diversa conclusione contrasterebbe, da un lato, con il principio che prevede il libero recesso nei contratti senza previsione di termine e, dall'altro, con la gratuità tipica del comodato in quanto la durata illimitata si tradurrebbe in un sacrificio illimitato per il comodante (in tal senso aveva già statuito Cass. civ. sez. III, 13 novembre 1989, n. 4790).

Il termine può anche essere lunghissimo, come spesso accade nei comodati riguardanti beni destinati ad abitazioni familiari (cfr. Cass. civ. sez. I, 24 novembre 2015, n. 23978; Cass. civ. sez. III, 14 febbraio 2012, n. 2103, in *Giur. It.*, 2012, 11, 2258; Cass. civ. sez. III, 21 giugno 2011, n. 13592; Cass. civ., sez. II, 13 febbraio 2006, n. 3072; Cass. civ. SS.UU., 21 luglio 2004, n. 13603) e può anche desumersi dall'uso cui la cosa è destinata; tuttavia, occorre che sia correlato ad un evento certo nel suo futuro verificarsi, un evento cioè che, per quanto possa essere *incertus quando* non può essere in ogni caso *incertus an*.

Ne consegue che non è ammissibile un comodato senza termine e qualora l'uso cui la cosa è

destinata non consenta di individuare una durata predeterminata allora il comodato va qualificato a tempo indeterminato, dunque precario ed il comodante può, in applicazione dell'art. 1810 c.c., recedere *ad nutum* (tale principio è stato affermato da Cass. SS.UU. civ. 9 febbraio 2011, n. 3168).

Con specifico riferimento all'ipotesi in cui il comodato di bene immobile sia stipulato per la soddisfazione di esigenze abitative familiari del comodatario, le Sezioni Unite, con la sentenza 29 settembre 2014, n. 20448, hanno stabilito che tale comodato, pur inquadrabile nello schema del "comodato a termine indeterminato", non è, in punto di disciplina, riconducibile al comodato senza determinazione di durata (c.d. comodato precario) regolato dall'art. 1810 cod. civ., bensì alla figura prevista dall'art. 1809 cod. civ., in quanto la determinazione della durata della concessione, non ancorata ad un termine prefissato, è comunque desumibile *per relationem* dall'uso convenuto. A questo genere di comodato, ispirato da finalità solidaristiche, infatti, *“mal si attaglia la natura instabile della situazione negoziale”*.

Richiamati i menzionati approdi giurisprudenziali la Terza Sezione ha ritenuto corretta l'interpretazione fornita dalla Corte d'appello.

In particolare, la Suprema Corte ha ribadito che la concessione in comodato di un immobile per tutta la vita del comodatario è un contratto a termine, di cui è certo l'*an* ed incerto il quando, atteso che, con l'inserimento di un elemento accidentale per l'individuazione della precisa durata (nella specie, la massima possibile, ossia per tutta la durata della vita del beneficiario), il comodante ha limitato la possibilità di recuperare, quando voglia, la disponibilità materiale dell'immobile, rafforzando, al contempo, la posizione del comodatario, a cui viene garantito il godimento per tutto il tempo individuato. Il riferimento alla vita del comodatario, infatti, permette pur sempre di individuare un termine finale, per quanto anche molto lontano, nel quale il contratto avrà termine.

In tali casi, secondo la Cassazione, la disciplina da applicare non può che essere quella dell'art. 1809 c.c.

Seminario di specializzazione

**Noleggi, locazioni commerciali e affitti d'azienda**

Scopri di più