

Scrit. 13323/13
Proc. 5571/13
Rep. 1218/13

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma, ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa iscritta al n 31466/12 Ruolo Generale Contenzioso
TRA

elettivamente domiciliati in Roma, via Cipro 77 presso lo studio dell'Avv. Gerardo Russillo che li rappresenta e difende con mandato a margine dell'atto di citazione

RICORRENTI

E

elettivamente domiciliata in Roma, via Faleria 17 presso lo studio dell'avv. che la rappresenta e difende in forza di procura in atti

RESISTENTE

FATTO E DIRITTO

Con atto notificato i ricorrenti affermavano di avere concesso in comodato verbale precario al proprio figlio l'immobile sito in Roma, via Avidio Cassio 6, che lo aveva poi adibito ad abitazione familiare. Che in seguito alla separazione dalla propria moglie, attuale resistente, il proprio figlio aveva abbandonato la suddetta abitazione in quanto assegnata, con provvedimento del Tribunale di Roma del 7-3-2011, alla predetta quale genitore affidatario della prole. Che l'abitante in S. Cesareo, era gravemente malata e necessitava, per le proprie cure, di rientrare nell'immobile in oggetto perché più centrale. Che, nonostante le richieste, la resistente non aveva rilasciato il suddetto appartamento come obbligata ex art. 1810 cc. Ciò premesso chiedeva che fosse dichiarato cessato il contratto di comodato suddetto con conseguente condanna della resistente al rilascio dell'immobile. Con vittoria di spese da distrarre.

Si costituiva la resistente affermando di avere diritto ad abitare il suddetto immobile quale casa coniugale. Concludeva chiedendo il rigetto dell'avversa domanda, con vittoria di spese da distrarre. In subordine chiedeva concedersi un congruo termine per il rilascio.

All'esito del giudizio la causa veniva discussa e decisa con la lettura del dispositivo e della motivazione della sentenza all'udienza del 18-6-2013.

Le domande avanzate dai ricorrenti sono infondate e non meritano accoglimento.

Invero, alla luce degli atti, è emerso che il rapporto in esame deve essere qualificato come contratto di comodato.

Occorre tuttavia verificare se lo stesso sia riconducibile alla figura del comodato stipulato per un tempo ovvero per un uso determinato (art. 1809 c.c.) come sostenuto dalla parte resistente o al comodato c.d. precario (art. 1810 c.c.).

La questione è, infatti, rilevante ai fini della presente decisione perché nel primo caso l'obbligo di restituzione sorge soltanto alla scadenza del termine ovvero quando il comodatario si è servito della cosa in conformità del contratto, salva la facoltà attribuita dall'art. 1809, comma 2 c.c. al comodante di richiedere la restituzione immediata nel caso in cui sopravvenga un suo urgente ed imprevisto bisogno, mentre nella seconda ipotesi la cessazione del vincolo dipende esclusivamente dalla volontà del comodante (art. 1810 c.c.), che può essere manifestata *ad nutum*.

Quanto al caso in cui l'obbligo di restituzione sia condizionato al venir meno dell'uso al quale è stato destinato, una condivisibile giurisprudenza della Cassazione ha precisato che, ove l'immobile sia stato concesso in godimento al comodatario per assicurare al suo nucleo familiare già formato o in via di formazione il proprio bene, il bene diviene per volontà delle parti il centro di aggregazione e di utilizzazione dei componenti della comunità familiare; in tale contesto, aggiunge la S.C., il comodatario riceve il bene non solo o non tanto a titolo personale, quanto piuttosto quale esponente di detta comunità, ed il suo godimento richiede, pertanto, necessariamente caratteri di stabilità e continuità indispensabili per il soddisfacimento delle esigenze della famiglia, che non sono compatibili con la provvisorietà e l'incertezza di un rapporto di comodato precario; ne consegue che, se l'immobile è destinato al soddisfacimento delle esigenze del nucleo familiare del comodatario, essendo riconducibile il rapporto alla fattispecie regolata dall'art. 1809 c.c., il comodante può chiederne la restituzione non *ad nutum* come previsto dall'art. 1810 cc ma solo nell'ipotesi di sopravvenienza di un bisogno imprevedibile e urgente ai sensi dell'art. 1809, comma 2, c.c. (Cass. SS. UU. n. 13603/04, Cass. 13606/06 e Cass. 16769/12, che ha superato l'unico, non condivisibile, precedente di segno contrario invocato dai ricorrenti).]

Si è inoltre ritenuto che la separazione fra i comodatari, laddove coniugi, non incida sul contratto. Anche l'eventuale assegnazione quale casa coniugale non è idonea a modificare la natura del rapporto e la natura

del diritto in base al quale detenevano la cosa ma consente unicamente al comodatario, rimasto nella detenzione dell'immobile, di sostituirsi in modo esclusivo nella titolarità del contratto, con attribuzione integrale dei relativi diritti ed assunzioni delle obbligazioni che ne derivano.

In tal caso il comodante ha quindi diritto ex art. 1809 c.c. di riottenere la disponibilità dell'immobile, senza che tale suo diritto possa trovare un limite nel provvedimento di assegnazione dell'immobile, quale casa familiare, che, per l'appunto, non fa acquisire un diritto più ampio di quello che i coniugi potevano vantare quale comodatari (Cass. 13603/04, Cass. 19939/08 e Cass. 4917/11) ma deve provare l'esistenza dei presupposti previsti dall'art. 1809 comma 2 cc.

Orbene, nel caso di specie, è emerso chiaramente che i ricorrenti hanno concesso in comodato verbale, al proprio figlio ed alla resistente, l'immobile per cui è causa, affinché gli stessi lo adibissero a casa familiare. Che questa fosse la comune intenzione delle parti è evidente in quanto desumibile dalla natura dei rapporti tra comodanti e comodatario e fra comodatari, dalla circostanza che il godimento del bene sia stato concesso in previsione del matrimonio (e di un'indipendenza del nuovo nucleo familiare rispetto ai genitori) che è stato celebrato a poca distanza di tempo, dal fatto che gli stessi ricorrenti hanno (v. doc. 3 allegato al ricorso) affermato che l'immobile era 'per voi e la vostra famiglia', dalle dichiarazioni rese del teste citato da parte resistente e dal rilevante e pacifico fatto che l'uso comune dell'immobile si è protratto per numerosi anni consecutivi (sic che non può, in tutta evidenza, trovare spazio la tesi che l'appartamento sarebbe stato concesso per un uso non collegato con le esigenze del nucleo familiare), uso successivamente rimasto in capo alla sola resistente in seguito alla separazione. Godimento sempre funzionale al nucleo familiare avendo la stessa ancora in affidamento figli minori.

Pertanto parte ricorrente, per poter ottenere la restituzione dell'immobile, avrebbe dovuto dimostrare, ai sensi dell'art. 1809 comma 2 cc, l'esistenza di un sopravvenuto urgente ed imprevedibile bisogno.

Ma di tale bisogno i ricorrenti non hanno fornito alcuna prova. Le affermate esigenze di salute della non appaiono essere tali da dover giustificare l'esigenza di abitare nell'immobile oggetto di causa in luogo dell'attuale dimora in S. Cesareo, per l'unico fine di potersi meglio curare, in quanto ubicato il luogo più centrale. Invero le malattie come documentate in atti (depressione e tosse, v. all. 6 al ricorso) non appaiono essere tali da non poter essere oggetto di cura anche in S. Cesareo. Anche dalla prova per testi non è emersa l'esigenza della necessità di un

trasferimento essendo ben radicata in S. Cesareo la vita della predetta.
In conclusione le sussesposte emergenze non consentono di ritenere sussistente il solo presupposto per poter ritenere cessato il contratto prima del venir meno della convenuta destinazione dell'immobile.

Alla soccombenza segue la condanna dei ricorrenti alla refusione delle spese di lite in favore della resistente. Spese distratte.

P.Q.M.

definitivamente decidendo rigetta le domande avanzate dai ricorrenti.
Condanna i predetti alla refusione delle spese di lite, in favore della resistente, che si liquidano per compensi, oltre iva e cpa. Spese distratte.

ROMA 18-6-2013

Il Giudice
dott. Roberto Ghiron

