

Va restituito alla comodante l'immobile concesso per le esigenze abitative della famiglia, se la comodataria acquista una nuova abitazione con il nuovo compagno. E' quanto chiarito dalla Corte di Cassazione, Sezione Terza Civile, nell'ordinanza 29 agosto 2019, n. 21785

La vicenda da cui trae origine la pronuncia in commento, riguarda una donna la quale aveva proposto ricorso *ex art. 447 bis c.p.c.* affinché il tribunale adito disponesse il rilascio dell'immobile, che in precedenza, la medesima aveva dato in comodato gratuito senza alcun termine di durata, al figlio ed alla convivente more uxorio di quest'ultimo, per soddisfare le esigenze abitative di tale famiglia di fatto. L'azione giudiziaria era stata promossa in quanto la coppia si era separata e la ex nuora aveva acquistato un'altra casa in comproprietà col nuovo compagno, detenendo l'immobile ricevuto in comodato, solo di notte. Il giudice di prime cure aveva rigettato la domanda, ritenendo insussistenti i presupposti per il rilascio dell'appartamento *ad nutum*, sostenendo che non era venuta meno la destinazione dell'abitazione a casa familiare e non era stato provato l'urgente ed imprevedibile bisogno della comodante. Avverso tale pronuncia, quest'ultima ha proposto appello. Ribaltando la sentenza, la corte territoriale ha ritenuto che, in mancanza di un termine del comodato, esso va ricondotto al momento in cui la coppia raggiunga una condizione economica adeguata a provvedere all'abitazione familiare in modo autonomo; in tale istante sorge il diritto del comodante alla restituzione

ad nutum

ex

art. 1810 c.c.

. Inoltre, nel caso in esame, la comodataria aveva acquistato un altro immobile con il nuovo compagno, continuando a detenere quello dato in comodato solo di notte, per cui era venuta meno la destinazione dell'appartamento a soddisfare le esigenze abitative della famiglia. Pertanto, la corte di merito aveva accolto l'appello, statuendo che la comodante avesse diritto alla restituzione dell'appartamento, senza alcun onere di giustificazione ai sensi dell'

art. 1809 c.c., comma 2

. La parte soccombente ha impugnato tale sentenza per cassazione, sostenendo, tra i motivi proposti, che non vi fosse una valida prova dei fatti a sostegno della decisione contestata, ovvero che fosse stata convenuta la cessazione del comodato al raggiungimento di una condizione economica adeguata e sufficiente per provvedere in modo autonomo all'abitazione familiare e che la medesima avesse acquistato una nuova casa con un altro compagno, dove aveva trasferito l'abitazione propria e della figlia, occupando solo di notte l'appartamento della comodante.

Comodato: immobile va restituito se ex del figlio compra nuova casa;

Scritto da Administrator

Venerdì 20 Settembre 2019 04:58 - Ultimo aggiornamento Venerdì 20 Settembre 2019 05:02

Esaminando il gravame, la Suprema Corte ha evidenziato che il comodato avente finalità di tutela delle esigenze abitative familiari è stato equiparato al comodato a tempo indeterminato, purché vengano tutelate le superiori esigenze della famiglia, anche di fatto. Detto indirizzo giurisprudenziale è stato riconsiderato nel caso di disgregazione dell'originario nucleo familiare e qualora la parte comodataria ne crei uno nuovo; orbene, in tutte le ipotesi in cui venga meno la destinazione dell'immobile concesso in comodato ad abitazione familiare, esso potrà essere risolto *ad nutum*. Nella fattispecie in esame, la comodataria aveva creato un nuovo nucleo familiare con un'altra persona, con la quale aveva anche acquistato un nuovo immobile, ove svolgeva la propria vita familiare unitamente alla figlia, detenendo la vecchia casa soltanto di notte, per meri fini strumentali, cioè per evitarne la restituzione alla comodante. Tale condotta determina il venir meno la reale destinazione della casa concessa per esigenze familiari, per cui si verifica la cessazione del comodato. A ciò si aggiunga che, i fatti dedotti dalla comodante, relativi alla cessazione del comodato, non sono stati contestati dalla comodataria in sede di merito, ma sono stati dimostrati sia con la testimonianza dell'ex suocera sia con la produzione delle ricevute negative dei consumi della casa data in comodato, di fatto non abitata; pertanto, la Cassazione ha ritenuto correttamente statuito dall'impugnata sentenza, che il comodato era cessato per il venir meno della destinazione dell'immobile alle esigenze familiari ai sensi dell'art. 1809 c.c. Alla luce delle suesposte argomentazioni, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso e condannato la ricorrente a pagare, in favore della resistente, le spese del giudizio di cassazione.