



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MARIO FINOCCHIARO

- Presidente -

Dott. ROBERTA VIVALDI

- Consigliere -

Dott. ULIANA ARMANO

- Consigliere -

Dott. RAFFAELE FRASCA

- Consigliere -

Dott. RAFFAELLA LANZILLO

- Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 3030-2013 proposto da:

V A

, elettivamente

domiciliata in ROMA, VIA LUIGI LILIO 95, presso lo studio dell'avvocato TEODORO CARSILLO, che la rappresenta e difende, giusta delega a margine del ricorso;

- *ricorrente* -

contro

T M

, elettivamente domiciliata in ROMA,

VIA OTTAVIANO 66, presso lo studio dell'avvocato ORESTE PASCUCCI, che la rappresenta e difende, giusta procura speciale a margine del controricorso;

Oggetto

Comodato immob.
Risoluzione

Ud. 16/10/2014 - PU

R.G.N. 3030/2013

Rep. *CI*
Rom 24838

- controricorrente -

nonchè contro

G D

- intimato -

avverso la sentenza n. 3124/2012 della CORTE D'APPELLO di ROMA del 12.6.2012, depositata il 04/07/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/10/2014 dal Consigliere Relatore Dott. RAFFAELLA LANZILLO;

udito per la ricorrente l'Avvocato Teodoro Carsillo che si riporta al ricorso e alla memoria;

udito per la controricorrente l'Avvocato Oreste Pascucci che si riporta al controricorso.

CASSAZIONE *net*

Svolgimento del processo

Con ricorso depositato il 7 settembre 2009 V A ha chiesto al Tribunale di Roma di dichiarare risolto il contratto di comodato avente ad oggetto un appartamento in Roma, di sua proprietà, che nel 1996 aveva lasciato in uso al figlio, D G, che lo abitava con i genitori, allorché si è trasferita con il marito in Bassano Romano.

Ha dedotto di avere necessità di abitare personalmente l'immobile, essendo rimasta vedova e non in condizione di vivere sola in località isolata, ove trovasi la casa in Bassano Romano, ma di non averne potuto ottenere la restituzione dal figlio e dalla nuora, M T che hanno adibito l'appartamento ad abitazione coniugale.

I convenuti hanno resistito alla domanda.

Il G D ha eccepito il proprio difetto di legittimazione passiva poiché è sopraggiunto provvedimento del giudice di separazione fra i coniugi, con assegnazione alla moglie della casa coniugale e della custodia dei figli.

La M T ha eccepito trattarsi di comodato destinato ad un determinato uso (abitazione coniugale), non soggetto a scioglimento prima della cessazione dell'uso medesimo, non sussistendone le condizioni.

Il Tribunale ha accolto la domanda attrice e ha ordinato il rilascio dell'appartamento.

Proposto appello dalla T M, a cui ha resistito l'appellata ed ha aderito il G D con sentenza 12 giugno – 4 luglio 2012 la Corte di appello di Roma, in riforma della sentenza di primo grado, ha respinto la domanda di scioglimento del contratto e di restituzione dell'immobile, con la motivazione che il comodato era stato concesso perché la casa venisse adibita a residenza della famiglia e che le ragioni addotte dalla V A non giustificano la domanda di restituzione ai sensi dell'art. 1809 cod. civ.

Con atto notificato il 24 gennaio 2013 la V A propone due motivi di ricorso per cassazione, illustrati da memoria.

Resiste la T M con controricorso.

Il G D non ha depositato difese.

Motivi della decisione

1.- Con il primo motivo, denunciando violazione degli art. 1803 e 1809 cod. civ., omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, la ricorrente lamenta che la Corte di appello abbia arbitrariamente ed in mancanza di ogni elemento di prova – ed anzi, in contrasto con le risultanze probatorie - ritenuto che il comodato sia stato concesso per adibire la casa ad abitazione della famiglia. Assume essersi invece trattato di un comodato in precario, concesso nel 1996 al solo D G, all'epoca celibe.

Solo nel 1998, dopo il matrimonio con la Taverna, il comodatario aveva di sua iniziativa adibito l'immobile a residenza coniugale.

Rileva la ricorrente che la Corte di appello ha dato atto che il rapporto è iniziato nel 1996, due anni prima che il G D contraesse matrimonio, quando ancora non

sussistevano esigenze familiari e che, a fronte di ciò, sarebbe stato onere dei comodatari dimostrare che l'uso era stato concesso in previsione del matrimonio: dimostrazione che nella specie è mancata.

2.- Con il secondo motivo denuncia ancora violazione degli art. 1803, 1804, 1809 e 2733 cod. civ., 115, 116 e 228 cod. proc. civ., nonché omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, nella parte in cui la Corte di appello ha escluso la ricorrenza delle condizioni per lo scioglimento del rapporto, ai sensi dell'art. 1809 2° comma cod. civ., pur nella denegata ipotesi in cui lo si ritenga a tempo determinato.

3.- Debbono essere preliminarmente disattese le eccezioni di inammissibilità sollevate dalla resistente.

Il ricorso è stato tempestivamente proposto con atto notificato il 24 gennaio 2013, entro i sei mesi dal deposito della sentenza impugnata, dovendosi applicare anche alle cause in tema di locazione e comodato la sospensione feriale dei termini processuali.

La circostanza che le regole processuali della locazione coincidano (peraltro non del tutto) con quelle che regolano il rito del lavoro non ha nulla a che fare con le disposizioni sulla sospensione feriale dei termini, sospensione dalla quale sono esonerate solo le controversie espressamente elencate dall'art. 92 dell'Ordinamento giudiziario 30 gennaio 1941, richiamato dall'art. 3 legge 7 ottobre 1969 n. 742, fra le quali non rientrano quelle in tema di locazione e comodato.

Neppure è applicabile alla controversia in oggetto, quanto alle denunce di vizio di motivazione, il nuovo testo dell'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., introdotto con d.l. 22 giugno 2012 n. 83, convertito in legge 7 agosto 2012 n. 134, norma applicabile alle sentenze pubblicate dal trentesimo giorno successivo a quello dell'entrata in vigore della legge di conversione del decreto (art. 54 d.l. cit.), cioè alle sentenze depositate dal giorno 11 settembre 2012 in avanti, mentre la sentenza impugnata in questa sede è stata pubblicata il 4 luglio 2012.

5.- Nel merito i due motivi, che vanno congiuntamente esaminati perché connessi, sono fondati.

La motivazione della sentenza impugnata è manifestamente contraddittoria, quindi inidonea a giustificare la decisione, nella parte in cui ha accertato che la concessione in uso dell'immobile ha avuto inizio nel 1996 e che il matrimonio del comodatario è stato contratto solo nel dicembre del 1998 (cfr. sentenza, pag. 3 e 5), e ciò nonostante ha ritenuto che il comodato sia stato concesso per "adibire l'immobile a residenza coniugale", in mancanza di ogni supporto probatorio anche solo presuntivo a conferma di una tale circostanza: anche in considerazione del fatto che l'uso dell'abitazione da parte del **G D**, all'epoca celibe e convivente con i genitori, ha avuto inizio in via di mero fatto e senza alcuna formalizzazione, a seguito del trasferimento altrove dei genitori stessi.

Il principio per cui il comodatario ha il diritto alla prosecuzione del rapporto per tutto il tempo per cui si protraggano le esigenze familiari (Cass. civ. S.U. 21 luglio 2004 n. 13603 e successive) si riferisce ai casi in cui sia certo ed inequivocabile che il rapporto abbia avuto origine in vista di una tale destinazione: ma nessuna prova del genere è stata menzionata dalla sentenza di appello.

Si ricorda che, con il contratto di comodato, il proprietario concede gratuitamente a terzi il diritto di uso del bene proprio e che, soprattutto quando si tratti di un immobile, la sussistenza di un'effettiva volontà di assoggettare il bene a vincoli e a destinazioni d'uso particolarmente gravosi – qual è quello di cui qui si tratta - non può essere presunta, ma deve essere positivamente accertata.

Nel dubbio, va adottata la soluzione più favorevole alla cessazione del vincolo, considerato anche il sospetto ed il disfavore con cui l'ordinamento considera i trasferimenti gratuiti di beni e di diritti sui beni.

Deve essere invece interpretata ed applicata con larghezza la norma che autorizza il comodante a chiedere la restituzione del bene concesso gratuitamente in uso: soprattutto, si ripete, quando si tratti di bene immobile e quando vengano prospettate esigenze abitative personali: per di più facenti capo ad una persona anziana, sola e bisognosa di cure; per di più a fronte di un'utilizzazione gratuita già protrattasi per anni.

Insufficiente ed illogica è anche la motivazione con cui la Corte di appello ha ritenuto irrilevanti le esigenze personali della comodante, perché *non imprevedibili* in quanto legate al progredire dell'età.

Prevedibile è il progredire dell'età. Non le condizioni di salute in cui ci si arriva; non il fatto di restare vedova; non il fatto di venirsi a trovare in condizioni fisiche tali da non poter vivere sola in luogo isolato: in una parola, non il peculiare stato di bisogno che nella specie è stato addotto al fine di giustificare lo scioglimento anticipato del rapporto, ai sensi dell'art. 1809, 2° comma, cod. civ.

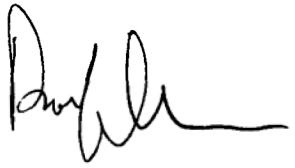
6.- La sentenza impugnata deve essere annullata, con rinvio della causa alla Corte di appello di Roma, in diversa composizione, affinché decida la controversia con congrua e logica motivazione.

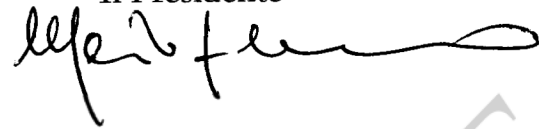
7.- La Corte di rinvio deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

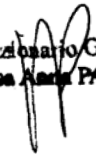
P.Q.M.

La Corte di cassazione accoglie il ricorso. Cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte di appello di Roma, in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sesta/3 sezione civile, il 16 ottobre 2014.

d'Estensione


Il Presidente


Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Anna PANTALEO


DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 21 NOV 2014

Il Funzionario Giudiziario
Anna PANTALEO


CASSAZIONE.net