

LA SEPARAZIONE NON SCIoglie IL COMODATO SULLA CASA

Gentile avvocato,

quando io e mio marito ci siamo sposati, 10 anni fa, mio suocero ha concesso a mio marito, in uso gratuito, un immobile di sua proprietà per adibirlo ad abitazione familiare. All'atto della separazione questo immobile è stato a me assegnato quale genitore affidatario dei tre figli minori. In questi giorni, mio suocero mi ha scritto una lettera con la quale mi comunica di volersi trasferire in questa casa, che ancora occupo con i figli minori, per poter convivere con suo figlio e farsi assistere dallo stesso durante la vecchiaia. Ora mi chiedo, debbo lasciare davvero la casa coniugale, visto che non era stato stabilito alcun termine di durata dell'uso della stessa ?

Gentile signora, nel caso da Lei prospettato, in cui il proprietario del bene immobile (suo suocero) voglia vedersi restituire lo stesso, concesso in uso gratuito anni prima, e cioè in “comodato”, a persona diversa dall'assegnatario in sede di separazione, il Giudicante si troverebbe, in caso di lite, a dover dirimere la contrapposizione tra l'interesse della famiglia - e segnatamente della prole alla conservazione del proprio habitat - e quello del proprietario del bene che, estraneo alle vicende dei coniugi, ha interesse a recuperare il proprio immobile.

Secondo la giurisprudenza inaugurata dalla sentenza della Cassazione Civile a Sezioni Unite del 21/7/2004 n. 13603 e seguita, di recente, dalla Cassazione

n. 6278/2005, l'aver concesso in comodato un immobile perché sia destinato a casa familiare, vincola il comodante (suo suocero) al punto che, qualora il comodatario (suo marito) si separi o divorzi -e la casa sia assegnata con provvedimento giudiziale all'altro coniuge -, non viene modificata la natura ed il contenuto del titolo di godimento dell'immobile, ma si determina in capo all'assegnatario (Lei, quale genitore affidataria dei figli minori) una concentrazione del diritto di godimento, sia pure regolato dalla disciplina del comodato.

Poiché l'immobile era stato concesso in comodato per soddisfare esigenze abitative familiari, il soggetto che formalmente assume la qualità di comodatario riceve il bene non solo o non tanto a titolo personale, quanto piuttosto quale esponente di detta comunità e cioè della famiglia.

Conseguentemente quel vincolo che si era creato con l'immobile non viene meno con il sopraggiungere della crisi coniugale, giacché la destinazione dell'immobile prescinde dalla effettiva composizione della famiglia.

Quindi la destinazione a casa familiare, proprio per il carattere pregnante e la complessa articolazione dei contenuti della relativa nozione nell'ordinamento, vale a far coincidere il termine della durata del rapporto con la destinazione impressa alla casa coniugale.

Lei potrebbe dunque sostenere che, essendo il bene assegnatoLe, destinato a casa familiare, la sua durata dovrà coincidere con la soddisfazione dell'habitat naturale del nucleo familiare e ciò proprio perché vi era la consapevolezza di entrambi i contraenti del contratto di comodato (padre e figlio) circa un tale particolare uso cui la cosa doveva essere destinata.

Detto questo è pur vero che suo suocero, ai sensi dell'art. 1809 comma 2 del Codice Civile, può esigere la restituzione immediata del bene anche durante il termine convenuto o prima che la Vs famiglia abbia cessato di servirsi della cosa, ma in tale caso deve verificarsi **la sopravvenienza di un suo urgente ed impreveduto bisogno**. Il carattere urgente del bisogno del comodante deve essere valutato dal Giudice e comunque, nel caso specifico, Suo suocero non sembra abbia evidenziato un interesse grave ed urgente a rientrare in possesso del bene perché se ne debba servire direttamente per un urgente ed impreveduto bisogno.

Quindi, nel contratto di comodato come quello al nostro esame, caratterizzato dalla temporaneità d'uso, la mancanza di un termine finale direttamente previsto dalle parti non autorizza suo suocero a richiedere la restituzione della casa quando è possibile ravvisare, come nel caso specifico, una indiretta determinazione di durata attraverso la delimitazione dell'uso consentito della casa medesima desumibile dalla destinazione della stessa ad abitazione del nucleo familiare.