

CASE O PROPRIETÀ IN PRESTITO

LE INSIDIE DEL COMODATO GRATUITO

Una delle ragioni di attrito più frequenti è la manutenzione: non sempre è chiaro ciò che spetta al proprietario e ciò che spetta al comodatario



di **Claudia Balzarini**
Avvocato

Il comodato gratuito di immobili è piuttosto frequente nella prassi: l'ipotesi più diffusa è quella dei genitori che mettono una casa a disposizione dei figli. **Se le parti non dispongono diversamente**, il rapporto è regolato dagli artt. 1803 - 1812 del Codice civile che stabiliscono quando e come l'immobile prestato deve essere restituito e disciplina gli obblighi delle parti.

Una delle ragioni di attrito più frequenti è legata alla manutenzione. La legge pone le spese straordinarie a carico del proprietario, mentre impone al comodatario l'obbligo di custodire e conservare la cosa «**con la diligenza del buon padre di famiglia**».

Non sempre però la distinzione risulta chiara. Di un caso particolare s'è occupata di recente la Corte di cassazione (sentenza n. 296 del 2015). Oggetto del prestito era una casa con giardino al quale, in dieci anni di uso, il comodatario non aveva mai prestato alcuna cura. Di conseguenza, quando il rapporto di comodato è finito il proprietario si è trovato a sostenere notevoli spese per l'integrale risistemazione del terreno. Non solo:

rientrato in possesso dell'immobile, il proprietario si è reso conto anche della presenza di infiltrazioni d'acqua e di cedimenti nei muri per i quali era necessario affrontare spese non indifferenti. **Il proprietario ha chiesto il rimborso al comodatario**, ma costui si è rifiutato di pagare sostenendo che si trattava di spese straordinarie, come tali a carico del comodante.

IL GIUDIZIO DELLA CORTE. La Cassazione però ha dato ragione a quest'ultimo: toccava al comodatario provvedere alla manutenzione ordinaria del giardino attraverso lavori di potatura, pulizia e contenimento delle piante. Dal momento che egli nulla ha fatto, **si è venuta a creare la situazione di degrado** sulla quale è stato necessario intervenire con grossi e costosi lavori.

Lo stesso vale per le infiltrazioni d'acqua: è vero che in questo caso si trattava fin dalle origini di manutenzione straordinaria, come tale a carico del proprietario. Tuttavia, **il comodatario aveva ommesso di informare il proprietario**, al quale non consentiva neppure di accedere all'immobile. Per tanto i maggiori danni che si erano venuti a creare trascurando il problema dovevano essere posti a suo carico. ●

LA DOMANDA DELLA SETTIMANA

Sono comodataria di un terreno e relativo fienile davanti al quale si trova un albero di alto fusto che i nubifragi dell'autunno hanno reso pericolante. Io vorrei abatterlo, mi chiedo chi debba sostenere il costo, io o il nudo proprietario?

CHIARA POGGESE, SIENA

— **Se l'albero è pericolante** *tocca al proprietario sostenere le spese per l'abbattimento. Sono infatti a carico del proprietario tutte le spese straordinarie, ovvero quelle non normalmente ricorrenti e particolarmente costose.*