

Beni immobili. In caso di compravendita la situazione non è opponibile in quanto diritto personale di godimento

Il comodato non vale per l'acquirente

In caso di compravendita di un bene immobile concesso in **comodato**, questa situazione non è "opponibile" all'acquirente, nel senso che questi può pretendere che il comodatario cessi immediatamente il godimento del bene e attribuisca all'acquirente la piena disponibilità della cosa concessa in comodato. È quanto deciso dalla Cassazione nella sentenza n. 664 del 18 gennaio 2016.

Ai sensi dell'articolo 1803 del codice civile, il comodato è il contratto in forza del quale una parte (il comodante) consegna all'altra (il comodatario) una cosa mobile o immobile allo scopo di consentire a quest'ultima di servirsene per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. In altri termini, il comodatario è titolare di **diritto personale di godimento**, con la conseguenza che si tratta di un diritto non opponibile all'avente causa del comodante nella titolarità del bene di cui il comodatario ha il godimento.

Il comodato è un contratto a titolo gratuito, nel senso che il comodatario non deve al comodante alcun corrispettivo per il godimento del bene oggetto del comodato. Il comodatario è comunque tenuto a custodire e a conservare con la diligenza del buon padre di famiglia il bene che gli è concesso in comodato: il comodatario può dunque utilizzarlo per l'uso stabilito nel contratto o per l'uso derivante dalla natura del bene stesso.

Il comodatario deve far restituzione della cosa concessagli in comodato entro il termine convenuto nel contratto; mancando un'indicazione espressa di questo termine, il bene va riconsegnato una volta che il comodatario se ne sia servito in conformità al contratto di comodato. La legge comunque consente al comodante di domandare la restituzione della cosa concessa in utilizzo al comodatario anche prima dalla scadenza pattuita: infatti, qualora sopravvenga un urgente e imprevisto bisogno del comodante durante il decorso del termine convenuto o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, il comodante può pretendere la restituzione immediata della cosa concessa in comodato. Ancora, quando il comodato sia stato stipulato senza determinazione di durata, la legge impone al comodatario la restituzione a semplice richiesta del comodante.

A causa della menzionata sua natura di diritto personale di godimento, il diritto del comodatario non è dotato delle tipica caratteristica dei diritti reali, e cioè quella consistente nell'imprimersi sul bene che è oggetto del diritto per "seguirlo" in qualunque situazione esso si venga a trovare: ad esempio, se un dato bene sia gravato da un diritto di servitù o da un diritto di usufrutto, l'alienazione di quel bene non pregiudica l'esercizio di quella servitù o di quell'usufrutto, in quanto si tratta di diritti che, essendo impressi sul bene, si impongono a qualsiasi terzo che diventi titolare di quel bene.

Pertanto, se venga alienata una cosa che sia concessa in comodato, il comodatario non può far valere il proprio diritto verso il nuovo proprietario: questi può dunque pretendere che il comodatario cessi il suo utilizzo del bene e metta il nuovo proprietario nella condizione di poter pienamente disporre del bene in questione. Né al comodato è applicabile l'articolo 1599 del codice civile che permette l'opponibilità all'acquirente della locazione di data certa anteriore alla compravendita: secondo la sentenza in commento, le norme della locazione non si rendono infatti applicabili al comodato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani