

25 agosto 2010 12:47

Comodato gratuito immobile e diritto di famiglia. Chiedere la casa indietro?

di [Claudia Moretti](#)



Esistono regole nel nostro ordinamento a tutela della proprietà privata e del legittimo affidamento del terzo contraente in buona fede. Esistono, però, regole parallele – speciali, dunque prevalenti – che tutelano la compagine familiare e la buona crescita della prole. Fra queste ultime, la norma contenuta nella legge sul divorzio (e applicabile anche alla separazione personale), l'art. 6 della legge 898/70, che così recita:

“l'abitazione nella casa familiare spetta di preferenza al genitore cui vengono assegnati figli... l'assegnazione, in quanto trascritta, è opponibile al terzo acquirente ai sensi dell'art. 1599 del codice civile”.

Cio' significa che, laddove il giudice della separazione o del divorzio assegni ad uno dei genitori i figli minori, se questo è locatario -o comunque conduttore anche a titolo gratuito- di un immobile, il rapporto locatizio/di comodato, si trasferirà tale e quale sul nuovo proprietario.

Che succede nel caso in cui il proprietario dell'immobile abbia solo “prestato” (tecnicamente ceduto in comodato gratuito) l'immobile ai coniugi e lo rinvoglia indietro?

Un caso comune, ad esempio, è quello dei nonni che hanno ceduto la casa di proprietà alla famiglia del figlio o della figlia e che, dopo la separazione, ne richiedono il rilascio al genero o alla nuora.

Nel caso in cui vi sia un provvedimento del giudice che assegna la casa, in virtù della prole minorenni, ad uno dei due, la cosa si complica, poi, ulteriormente.

Sulla vicenda appena descritta si è pronunciata una recente sentenza della Corte di Cassazione, stabilendo, in contrasto ad un precedente orientamento delle Sezioni Unite (n. 13603/2004), **che il suocero, ben può chiedere indietro la propria casa alla nuora assegnataria dell'immobile coniugale, a prescindere dal provvedimento di assegnazione.**

La sentenza, che si rifa' ad un precedente risalente nel tempo (la Cass. n. 10258/97), si limita a ribadire come la norma speciale contenuta nella legge sul divorzio su citata, non altera la natura del rapporto giuridico fra il comodante e il comodatario, ma si limita a costituire un caso di opponibilità ai terzi in buona fede. Pertanto, se il **comodato gratuito** è a tempo determinato, il comodante potrà ottenere indietro l'immobile allo scadere del contratto, ovvero in caso di “urgente e impreveduto bisogno”. Se invece, il comodato è il cosiddetto **comodato “precario”** (ossia un prestito a tempo indeterminato), il comodante potrà richiederlo in qualsiasi momento e senza particolare motivo.

Questo il limite delle “interferenze” nel regolare svolgimento dei rapporti di diritto privato e nell'autonomia contrattuale dovute alle norme speciali di diritto familiare.

La decisione, tuttavia, che appare la più logica sensata e coerente, va contro un orientamento espresso a Sezioni Unite, che se tenuto in considerazione, avrebbe portato alla soluzione diametralmente opposta, impedendo ai proprietari di riavere l'immobile per superiori interessi relativi al ménage familiare.

La Corte di Cassazione, infatti, nella sentenza a Sezioni Unite del 2004 su richiamata, ha stabilito che se i suoceri concedono in comodato gratuito l'immobile alla famiglia del figlio senza stabilire alcun termine per la restituzione, detto comodato è da intendersi non già come precario, ma implicitamente a tempo determinato. Il suo termine naturale, infatti, sarebbe la fine della vita familiare, che si avrà solo con la fuorisciuta dei figli dal nucleo dei genitori. In altre parole, con una fictio iuris, **la Cassazione stabilisce che chi presta la casa ai coniugi, la riavrà solo quando terminerà l'assegnazione giudiziale dell'immobile o comunque la vita familiare complessiva.**

Ci pare un principio di violazione delle regole contrattuali e civili di una certa gravità. E intravediamo anche la ragione economico-sociale: tentare di risolvere “in famiglia” le eventuali difficoltà di reperimento immobili per la crescita della prole, senza dover ricorrere ai servizi/ammortizzatori sociali. Come? Sostituendo/interpretando la volontà delle parti e “manomettendo” artatamente i termini con cui i privati decidono dei propri beni, con altra e superiore Volontà. Ci sono i nonni.

Per fortuna questo nuovo orientamento della Terza sezione, pare opporsi a quello, sebbene più autorevole, delle Sezioni Unite appena richiamato, che potrà, però, riemergere in ogni momento.

L'Italia, del resto, oltre alle sue altre peculiarita', e' una Repubblica fondata sui nonni.