

Le spese per la manutenzione del bene oggetto di comodato

In tema di comodato l'art. 1808 c.c. (sotto la rubrica "Spese per l'uso della cosa e spese straordinarie") fissa la disciplina degli obblighi e dei diritti delle parti relativamente alle spese per l'uso e la manutenzione del bene oggetto del contratto.

La norma dispone che, in via generale, "il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa", con una eccezione: egli ha "diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa se queste erano necessarie e urgenti".

Nell'applicare tali regole la giurisprudenza ha affermato che al comodatario non sono rimborsabili le spese straordinarie non necessarie e urgenti nemmeno nel caso in cui esse comportino miglioramenti del bene oggetto del rapporto: ciò – si è sottolineato (Cass. ord. n. 18063 del 10.7.'18) – deve affermarsi perché nel caso non possono applicarsi né l'art. 1150 c.c. (perché il comodatario non è possessore), né l'art. 936 c.c. (perché il comodatario non è terzo anche quando agisce oltre i limiti del contratto), né infine l'art. 1595 c.c. in via di richiamo analogico (perché un'indennità per i miglioramenti è negata anche al locatario). In tale contesto si è ritenuto che dovesse riconoscersi al comodatario solo lo *ius tollendi* per le addizioni (così sempre Cass. ord. n. 18063/'18).

Alla luce dei principii ora indicati si è affermato che pertanto "il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione (nella specie straordinaria) può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse" (Cass. sent. n. 17941 del 24.7.'13).

Alla stregua dell'insegnamento per cui dunque il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione straordinaria che non siano riconducibili alla categoria delle spese straordinarie necessarie e urgenti per la conservazione della cosa può liberamente scegliere se provvedervi o meno ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può conseguentemente pretendere il rimborso dal comodante, si è ritenuto che se un genitore concede un immobile in comodato per l'abitazione della costituenda famiglia del figlio, egli non è obbligato al rimborso delle spese, che non siano necessarie né urgenti, sostenute da uno dei coniugi comodatari durante la convivenza familiare per la migliore sistemazione dell'abitazione familiare (Cass. ord. n. 15699 del 14.6.'18).

Quanto poi alla posizione ed agli obblighi del comodante rispetto alla manutenzione del bene, si ritiene che – escluso che il comodante sia soggetto all'obbligo di consegnare la cosa in condizione di idoneità a soddisfare un determinato standard qualitativo – sia parimenti da escludere che egli sia gravato da un'obbligazione di manutenzione straordinaria del bene, che avrebbe senso solo se sussistesse un obbligo del comodante di mantenere inalterata la qualità del godimento: ciò trova ragione nel carattere di gratuità del rapporto che, nel suo complesso, esclude che il comodante sia tenuto nei confronti del comodatario ad altro che non sia il semplice astenersi dall'interferire con il godimento che, una volta stipulato il contratto di comodato, a questi spetta. È chiaro infatti che l'imposizione al comodante di un'obbligazione di manutenzione straordinaria, nel quadro di un contratto connotato dalla sua essenziale gratuità, renderebbe particolarmente gravoso il suo sacrificio economico: ed è appunto per ciò che di una tale obbligazione nella legge non vi è traccia (Cass. ord. n. 15699/'18).

Paolo Scalettaris

da *Confedilizia notizie*, ottobre '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.