

## CONTRATTO DI COMODATO

### 01. NOZIONE

Con il **contratto di comodato** (disciplinato dagli articoli 1803 e seguenti del codice civile) una parte (**comodante**) consegna all'altra (**comodatario**) un bene mobile o immobile (comodato d'uso) perché questi **se ne possa servire per un tempo o per un uso determinato** con l'obbligo poi di restituirlo.

Si tratta di un contratto **essenzialmente gratuito** anche se non è esclusa la possibilità di far ricorso a un comodato cosiddetto "**modale**" o "**oneroso**" a patto che l'onere imposto non sia di una consistenza tale da far venir meno la natura tipica del contratto.

***Non deve comunque trattarsi di un corrispettivo per il godimento della cosa.***

### 02. I RISCHI E LE OBBLIGAZIONI DEL CONTRATTO

Le obbligazioni riguardano in primo luogo il **comodatario** (chi ha ricevuto il bene).

Secondo **l'articolo 1804** egli deve **custodire e conservare il bene ricevuto** con quella che viene definita **la diligenza del buon padre di famiglia** e non potrà concedere in godimento il bene a terzi senza specifica approvazione del comodante.

Il mancato puntuale assolvimento di detti obblighi da diritto al proprietario di ottenere la restituzione del bene oltre al risarcimento del danno.

In aggiunta **l'articolo 1805** dispone che il comodatario **è responsabile se la cosa perisce per un caso fortuito che egli poteva evitare** sostituendola con la cosa propria, o se, potendo salvare una delle due cose, ha preferito la propria, mentre non risponde del normale deterioramento del bene dovuto all'uso se non vi sia stata colpa.

Al contrario vi è un contrapposto obbligo che grava invece sul proprietario del bene e che riguarda **eventuali vizi della cosa** data in comodato. Se tali vizi dovessero cagionare

danni a chi se ne serve il comodante deve risarcirli se, pur essendo a conoscenza dei vizi, non ha avvertito il comodatario.

Per le **spese legate all'utilizzo del bene** l'**articolo 1808 c.c.** prevede che chi utilizza il bene in comodato **dovrà sostenere le spese necessarie per servirsi della cosa** senza poterne chiedere il rimborso mentre avrà diritto a essere rimborsato delle sole **spese straordinarie** "sostenute se queste erano necessarie e urgenti".

### 03. QUANDO FINISCE IL CONTRATTO

Al termine del contratto il bene dovrà essere restituito ma la legge prevede anche la possibilità per il comodante di chiedere la restituzione immediata nel caso in cui sia **sopraggiunto un urgente imprevisto bisogno**.

Nel caso in cui **il comodato non preveda una determinata durata** la legge dispone che il comodatario debba restituire il bene non appena il comodante lo richiede.

Lo stesso diritto di richiedere la restituzione immediata sussiste nel caso di morte del comodatario. Il comodante in tal caso può chiedere agli eredi l'immediata restituzione anche se era stato stabilito un termine non ancora scaduto.

### 04. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI COMODATO

Il comodato d'uso che ha ad oggetto beni immobili è soggetto a registrazione **entro 20 giorni** dalla data dell'atto se **il contratto è redatto in forma scritta**. Nel caso in cui, invece, **il comodato sia stipulato verbalmente**, la registrazione è necessaria solo se lo stesso sia enunciato in un altro atto sottoposto a registrazione.

La legge di stabilità 2016 ha introdotto un'**agevolazione IMU/TASI** per le unità immobiliari concesse in comodato ai parenti in linea retta che li utilizzano come abitazione principale: in particolare, si prevede la riduzione del 50% della base imponibile per tutte le unità immobiliari salvo quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. a patto che il contratto sia regolarmente registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Lo stesso beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre

all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile non di lusso adibito a propria abitazione principale.

La registrazione, quindi, deve riguardare necessariamente anche i contratti stipulati verbalmente.

**Il contratto d'uso gratuito** di una casa o di un locale commerciale, va registrato presso l'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello 69 e **versando l'imposta di registro di 200 euro con il modello F23 codice tributo 109T.**

Al momento della registrazione, vanno consegnate due copie del contratto con firma in originale, una copia verrà trattenuta dall'Agenzia delle Entrate, una verrà consegnata al proprietario mentre al comodatario sarà rilasciata una semplice fotocopia senza imposta di bollo.

**RICORDA**

**Per ogni 4 pagine di contratto, ogni 100 righe, va acquistata un marca da bollo da 16 euro.** Qualora il contratto di comodato, sia a tempo determinato, questo può essere rinnovato, pagando ad ogni rinnovo l'imposta di registro pari a 200 euro, se invece contratto di comodato d'uso gratuito di un immobile è a tempo indeterminato, l'imposta di registro va pagata una sola volta.