



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

## Tribunale di Brescia

SEZIONE LOCAZIONE

Il Giudice Onorario del Tribunale di Brescia, dott. Antonio Cocchia, all'udienza di precisazione delle conclusioni del 18/03/2024, ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 6997/2023 R.G. promossa da:

STEFANIA

,

con il patrocinio degli

avv.ti SALAMON ALESSANDRO e PASQUALI LORENZO

( Indirizzo Telematico; con elezione di domicilio in

Indirizzo Telematico presso avv. SALAMON ALESSANDRO, giusta procura;

ATTORE

contro:

(C.F.

con il patrocinio dell'avv.

, presso e nello studio dell'avv.

giusta

procura;

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno così concluso.

Parte attrice - Nel merito ed in via principale: Voglia l'Ill.mo Giudice adito convalidare l'intimato sfratto per cessazione del contratto di comodato precario nei confronti del sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, emettendo ordinanza di rilascio e comunque tutti i provvedimenti necessari alla liberazione dell'immobile di proprietà delle intimanti, libero da persone e cose - anche interposte - così come in atti meglio descritto ed individuato. In ogni caso: con vittoria di spese ed onorari nella misura ritenuta di giustizia.

Parte convenuta - Dichiaro il Tribunale di Brescia l'inammissibilità dell'azione di sfratto per cessazione comodato introdotta ex art. 657 cpc da \_\_\_\_\_ Stefania, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_ respingendo la domanda proposta e condannandola al pagamento delle spese di lite.

#### FATTO E SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

Con atto introduttivo ritualmente notificato, le odierne parti attrici hanno convenuto in giudizio il sig. \_\_\_\_\_ chiedendo la risoluzione del contratto di comodato intercorso tra le parti, utilizzando lo speciale procedimento di convalida dello sfratto ai sensi del novellato art. 657 c.p.c. Il convenuto si è tempestivamente costituito chiedendo l'inammissibilità dell'azione di sfratto per cessazione comodato introdotta ex art. 657 c.p.c.

Con ordinanza del 01/06/2023, il giudice rilevato che anche nei contratti senza la scadenza questa viene automaticamente in essere con la richiesta di rilascio dell'immobile, considerato che diversamente opinando, per quanto infelice la formulazione letterale della norma, si opererebbe una ingiustificata discriminazione all'interno del medesimo tipo contrattuale, disponeva il provvisorio rilascio ex art. 665 c.p.c., il mutamento del rito, l'espletamento del tentativo obbligatorio di mediazione, fissando udienza di discussione con la concessione dei termini per il

deposito di memorie integrative. All'esito, in assenza di istanze istruttorie, veniva fissata udienza di precisazione delle conclusioni per l'udienza del 18/03/2024, previa concessione di termini per il deposito di note integrative.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La sig.ra Gemma, in data 16/04/2015, aveva concesso in comodato gratuito l'immobile per cui è causa al sig. Deceduta la comodante, gli eredi, odierne parti attrici, hanno inviato comunicazione scritta, in data 13/06/2022, in cui comunicavano la risoluzione del contratto di comodato precario, chiedendo il rilascio dell'immobile. Pertanto, in questa sede, gli stessi insistono nella declaratoria di risoluzione del contratto di comodato, sulla scorta del novellato art. 657 c.p.c., il quale a seguito del D.Lgs. 10/10/2022 n. 149, convertito in legge, sempre sotto il titolo " Intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione", prevede espressamente l'estensione della procedura di sfratto all'affitto d'azienda e al comodato d'uso.

La difesa convenuta, invece, replica che il testo integrato dell'art. 657 c.p.c. consente l'utilizzo del procedimento speciale solo se vi è una durata contrattuale ben stabilita, poiché il testo normativo consente l'adozione del procedimento speciale sia prima della scadenza contrattuale che dopo. In mancanza, come nel caso in esame, la difesa convenuta assume essere esperibile solo la procedura ex art. 447 bis c.p.c.

In proposito, è bene precisare che non vi sono pronunzie della Suprema Corte tali da indirizzare la decisione del caso concreto, in considerazione dell'ancora ristretto tempo di vigenza della riforma dell'art. 657 c.p.c.

È pacifico che il procedimento di convalida di licenza o sfratto per finita locazione ex art.657 c.p.c., è esperibile, a seguito delle innovazioni introdotte dal D.lvo n.149/2022, anche nei confronti del "comodatario di beni immobili", ma la novella

legislativa null'altro stabilisce in proposito, rimettendo all'evoluzione giurisprudenziale la soluzione di ogni questione interpretativa ed ermeneutica.

Sinora, il Tribunale di Roma, Sez. Sesta, con Ordinanza del 23/05/2023 ha convalidato lo sfratto per scadenza del contratto di comodato senza un termine di scadenza, rilevando che il rilascio dell'immobile concesso in comodato doveva avvenire a semplice richiesta e che l'intimante ha inviato comunicazione scritta in tal senso.

Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 8325/2023 del 25/10/2023, ferma l'osservazione, pienamente condivisibile, che quella seguita nella formulazione della norma del decreto delegato è modalità davvero imprecisa e superficiale tramite il generico richiamo alla finita locazione, pare debba comunque ritenersi che l'applicabilità dello strumento della licenza e dello sfratto per la scadenza del contratto non possa comunque essere limitata, ed ove lo strumento che stiamo considerando restasse utilizzabile in modo limitato l'operazione legislativa avrebbe fallito completamente il proprio obiettivo. In effetti, anche se la riforma legislativa si è limitata all'inserimento della parola "comodato" all'interno dell'art. 657 c.p.c. per la convalida dello sfratto per finita locazione, si rileva come non vi sia alcuna *ratio legis* logica nel limitare la portata della riforma solo ai contratti di comodato con indicazione del termine di scadenza, sfavorendo, in modo incomprensibile i contratti di comodato precario, *ad nutum*, senza la previsione di alcun termine di scadenza. Anche dal punto di vista esegetico, si evidenzia come il legislatore abbia inserito la parola "comodato" in modo generico, senza alcuna limitazione, mentre ove si volesse interpretare in modo restrittivo tale riforma, ben avrebbe potuto il legislatore inserire la locuzione comodato con termine di scadenza. Pertanto, interpretando il testo integrato dell'art. 657 c.p.c. in virtù dell'antico brocardo latino *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*, si ritiene ammissibile lo speciale

procedimento azionato anche nell'ipotesi di comodato senza l'indicazione di un termine di scadenza.

Esaminando ancora l'utilizzabilità del procedimento di convalida di sfratto nel caso del comodato, si premette che *nulla quaestio* con riguardo al comodato con "data di scadenza del contratto", mentre si impongono ora alcune considerazioni in relazione alla particolare fisionomia del contratto di comodato precario quale fissata dall'art. 1810 c.c., in base al quale : "Se non è stato convenuto un termine, né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede".

Orbene, pare evidente che anche in questi casi la questione non sia dissimile da quella che concerne l'adozione del procedimento di convalida di sfratto per il comodato con determinazione della scadenza contrattuale. Infatti, alla luce di quanto detto, deve opinarsi, dunque, che nella fattispecie la scadenza contrattuale coincide con la richiesta di restituzione del bene immobile concesso in godimento senza alcun termine, *ad nutum*, con la conseguente successiva possibilità di fare ricorso al novellato art. 657 c.p.c. in caso di mancata restituzione del bene in oggetto, in quanto la condizione di risolubilità *ad libitum* è espressamente prevista dall'art. 1810 c.c.

In proposito la Suprema Corte ha statuito che il comodato precario è caratterizzato dalla circostanza che la determinazione del termine di efficacia del *vinculum iuris* costituito tra le parti è rimessa in via potestativa alla sola volontà del comodante, che ha facoltà di manifestarla *ad nutum* con la semplice richiesta di restituzione del bene, senza che assuma rilievo la circostanza che l'immobile sia stato adibito a casa familiare (Cass. civile, Sez. III, sentenza n. 15986 del 07/07/2010);

In ogni caso, è pacifico in giurisprudenza come nella richiesta di convalida dell'intimazione di sfratto sia implicitamente contenuta anche la domanda di risoluzione e rilascio. Pertanto, proposta la domanda di convalida della licenza per

finita locazione, non costituisce domanda nuova quella avente ad oggetto la risoluzione del rapporto di locazione per intervenuta sua scadenza, formulata all'esito della conversione del rito da sommario in ordinario, ai sensi dell'art. 667 c.p.c. (Cass. sent. n. 11960 del 17/05/2010; Cass. sent. n. 20145 del 18/10/2005; Cass. sent. n. 8692 del 08/08/1995; Cass. sent. n. 4439 del 20/08/1985; Cass. sent. n. 848 del 12/02/1982). L'opposizione all'intimazione di licenza per finita locazione determina la trasformazione del procedimento sommario per convalida della licenza in giudizio ordinario di cognizione, il quale è volto ad accertare se la domanda di rilascio, comunque contenuta nell'istanza di intimazione di sfratto, sia o meno fondata, dovendo derivarne la decisione sul mantenimento o sulla risoluzione del contratto sottostante all'intimazione, senza che ciò comporti la violazione del principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato (Cass. sent. 15593 del 12/07/2007).

Conseguentemente, nel caso di specie, una volta mutato il rito ai sensi dell'art. 667 c.p.c., a seguito dell'opposizione spiegata da parte convenuta, è intervenuta la trasformazione del rito nelle forme ordinarie, avente ad oggetto la legittima domanda di rilascio dell'immobile per cessazione del contratto di comodato, ponendo, in ogni caso, nel nulla l'eccezione della difesa convenuta, valida solo per la fase sommaria del procedimento azionato.

Per questi motivi, la domanda principale di parte attrice merita accoglimento.

Infine, con riferimento alla statuizione sulle spese di lite, la novità della questione trattata e l'assenza di specifiche pronunzie della Corte di legittimità in proposito, giustificano ex art. 92 c.p.c. l'integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

Accoglie la domanda di parte attrice di convalidare l'intimato sfratto per cessazione

del contratto di comodato precario nei confronti del sig. \_\_\_\_\_ con riferimento all'immobile sito in Brescia alla (via Sant'Emiliano) via XIII Quartiere Cesare Abba n. 62 int. 2, con immediato rilascio dell'immobile meglio descritto in atti, libero da persone e cose;

Compensa interamente le spese di lite ai sensi dell'art. 92 c.p.c., stante la novità della materia.

Così deciso in data 18 marzo 2024 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Brescia.

il Giudice

Dott. Antonio Cocchia