

Cass., civ. sez. III, del 30 giugno 2015, n. 13342

Col secondo motivo (che deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1803, 1809, 1810 e 2697 c.c., oltre ad ogni possibile vizio di motivazione), la S. si duole che la Corte non abbia "in alcun modo spiegato come sia giunta a determinare il termine di efficacia del comodato ovvero ... sulla base di quali valutazioni e considerazioni abbia ritenuto il contratto sottoposto ad una condizione risolutiva"; contesta, inoltre, l'affermazione che dovesse essere la ricorrente a dimostrare l'inidoneità dell'immobile acquistato a soddisfare le esigenze abitative della propria famiglia; rileva, altresì, che la circostanza che fosse proprietaria di un alloggio in Sassari non poteva costituire condizione di cessazione del contratto, in quanto tale proprietà risaliva -pacificamente- a data anteriore alla costituzione del rapporto di comodato; contesta -infine- l'affermazione secondo cui il provvedimento di assegnazione adottato dal giudice della separazione non sarebbe idoneo ad interferire sulle vicende del contratto di comodato.

3. • I motivi -che si esaminano congiuntamente- vanno entrambi disattesi.

Per quanto sia errata l'affermazione della Corte di merito circa la formazione del giudicato sull'individuazione della scadenza compiuta dal primo giudice (in quanto, quale parte vittoriosa, la S. non era tenuta a proporre appello incidentale sul punto, essendo sufficiente che riproponesse le proprie contestazioni con la costituzione nel giudizio di secondo grado), deve rilevarsi che la questione del giudicato è -a ben vedere- irrilevante, in quanto la Corte di merito si è basata -evidentemente- anche sulle ammissioni compiute dalla S.pica in primo grado (la sentenza impugnata dà, infatti, atto che la convenuta si era costituita affermando che "l'accordo era che avrebbero restituito l'appartamento quando fossero stati in grado di far fronte all'acquisto o alla locazione di un altro immobile") ed ha conseguentemente ritenuto che risultasse integrata la condizione che determinava la scadenza del contratto per il fatto che la S.pica si era resa acquirente dei due immobili ad uso abitativo.

Né la ricorrente ha contestato di avere compiuto tali ammissioni nel corso del giudizio di primo grado, essendosi limitata a dedurre di avere sottoposto a critica le affermazioni del primo giudice e a trascrivere in ricorso stralci della comparsa di costituzione in appello (che concernono, però, il diverso profilo della durata annuale del contratto indicata dai comodanti).

Neppure la S. ha dedotto di avere prospettato, già in primo grado, che la durata del comodato dovesse intendersi prevista in relazione all'intero periodo di persistenza delle necessità abitative del nucleo familiare: non appare, dunque, conferente il richiamo all'art. 346 C.P.C., che postula l'avvenuta proposizione di domande ed eccezioni in primo grado (e non lo sviluppo di nuove deduzioni difensive in appello).

E' infondata anche la censura relativa all'art. 2697 c.c. in quanto, provato l'acquisto della casa, era la S. ad essere onerata (per il principio della vicinanza alla prova) della dimostrazione della inidoneità dell'immobile ad essere abitato.

Sono infondate -infine- anche le censure relative alla incidenza dei provvedimenti di assegnazione della casa coniugale sulla durata del contratto di comodato, dato che -per quanto emerge dalla stessa Cass. n. 13603/2004 richiamata dalla ricorrente- tali provvedimenti lasciano invariata la natura (e la durata) del titolo di godimento rispetto al terzo e si limitano a concentrare il rapporto sul soggetto assegnatario.

Non può sottacersi -da ultimo- che questa Corte ha recentemente sottolineato (cfr. Cass., S.U. n. 20448/2014) che la "sentenza del 2004 ... non intendeva affermare che, ogniqualvolta un immobile venga concesso in comodato con destinazione abitativa, si debba immancabilmente riconoscergli durata pari alle esigenze della famiglia del comodatario, ancorché disgregata" e che ben può darsi l'ipotesi che le parti "abbiano stabilito un termine finale di godimento del bene, come può accadere sia quando venga fissata una data scadenza , sia, ... esemplificativamente, qualora il comodante abbia ceduto l'alloggio ad un comodatario (p. es. un figlio) stabilendo che possa abitarvi ... fino all'acquisto di un immobile analogo".