

www.expartecreditoris.it

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE OTTAVA CIVILE**

in persona del giudice dr.ssa Marisa GALLO
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429 c.p.c.
nella causa civile iscritta al R.G.N. xxxx/2023 promossa da:

COMODATARI,

Contro

RICORRENTI

COMODANTE,

CONVENUTA

OGGETTO: accertamento contratto di comodato – domanda riconvenzionale di rilascio

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per parte ricorrente

“In via istruttoria: *omissis*

Nel merito

Accertare l'esistenza di un contratto di comodato per esigenze familiari tra **COMODANTE** e **COMODATARI**, riferito al primo piano del bene immobile di proprietà della resistente, sito in Pavarolo, via Maestra 5, composto da cucina, camera da letto, stanza adibita ad armadi, bagno e terrazzo, con relative pertinenze (due posti auto coperti, cantina, giardino, cortile, frutteto, orto e magazzino c.d. “ex stalla”), così come meglio descritto in narrativa e, per l'effetto, condannare **COMODANTE** a ripristinare e garantire il pieno ed integrale godimento dei locali e delle aree concesse in comodato nonché a mantenere la promessa di ampliamento alle due ulteriori camere da letto, al bagno e ai due balconi del primo piano;
accertare il diritto delle parti ricorrenti al risarcimento del danno per le ragioni di cui in narrativa, così come specificatamente dettagliate e quantificate e, per l'effetto, condannare la resistente al pagamento in favore dei ricorrenti della somma di Euro 21.985,47 o della diversa somma ritenuta di giustizia, oltre a quanto dovuto per il mancato godimento dei beni fino al ripristino dello status quo ante.
Con vittoria delle spese di lite della fase cautelare e del merito, oltre anticipazioni, spese generali, CPA ed IVA”.

Per parte convenuta

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione, deduzione

Nel merito

Respingere il ricorso avverso, in quanto infondato in fatto e in diritto.

In via subordinata

Nella denegata e non creduta ipotesi in cui si dovesse accertare il diritto dei ricorrenti a permanere presso l'immobile della signora **COMODANTE**, mantenerne l'utilizzo alle sole camere attualmente occupate al primo piano, in misura e per la durata nei limiti del giusto e del provato.

In via riconvenzionale

- Accertare e dichiarare la proprietà esclusiva dell'intero immobile sito in via Maestra n. 5, Pavarolo in capo alla signora **COMODANTE**;

- Dichiarare inesistente, invalido, risolto o comunque cessato qualsivoglia eventuale contratto intercorso tra le parti per i motivi di cui in narrativa;

- Conseguentemente, accertare e dichiarare l'occupazione dei ricorrenti senza titolo e, per l'effetto, dichiararli tenuti e condannarli al rilascio definitivo dell'immobile;

In via istruttoria: *omissis*

In ogni caso

Con il rimborso delle spese della fase stragiudiziale e della procedura di mediazione e vittoria delle spese del presente giudizio, maggiorate del 30% per l'utilizzo di indice e collegamenti ipertestuali”.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c., depositato in data 24.2.2023, i signori **COMODATARI** hanno adito il Tribunale onde sentir accertare l'esistenza di un contratto di comodato per esigenze familiari concluso tra i ricorrenti e la sig.ra **COMODANTE**, madre della sig.ra **COMODATARIA**, avente ad oggetto il primo piano dell'immobile sito in Pavarolo, via Maestra n. 5, di proprietà dell'odierna resistente, con conseguente condanna della sig.ra **COMODANTE** “a ripristinare e garantire il pieno ed integrale godimento dei locali e delle aree concesse in comodato nonché a mantenere la promessa di ampliamento alle due ulteriori camere da letto, al bagno e ai due balconi del primo piano”.

Con comparsa tempestivamente depositata si è costituita in giudizio la sig.ra **COMODANTE**, contestando l'esistenza di un contratto di comodato tra le parti ed evidenziando come la permanenza della sig.ra **COMODATARIA** e del suo nucleo familiare presso l'immobile trovasse giustificazione nella mera ospitalità e tolleranza della madre, che aveva accettato la prosecuzione della convivenza della figlia, e successivamente del di lei coniuge, nella propria abitazione; con istanza formulata nella medesima comparsa la sig.ra **COMODANTE** chiedeva in via cautelare che venisse disposto l'allontanamento provvisorio dei ricorrenti dall'immobile, evidenziando come la convivenza fosse divenuta intollerabile e le avesse causato gravi problemi di depressione, culminati in un gesto anticonservativo; in via riconvenzionale chiedeva che venisse accertata l'occupazione senza titolo da parte dei ricorrenti, con conseguente condanna al rilascio.

Con ordinanza del 9.6.2023, in accoglimento della domanda cautelare della convenuta, veniva disposto l'allontanamento provvisorio dei ricorrenti dall'immobile, con fissazione al 31.7.2023 del termine per il rilascio; l'ordinanza veniva confermata in sede di reclamo.

Ritenuto superfluo lo svolgimento di attività istruttoria, all'udienza odierna le parti hanno precisato le conclusioni come in epigrafe.

1.La domanda dei ricorrenti finalizzata ad ottenere la condanna della sig.ra **COMODANTE** a ripristinare il godimento dei locali e delle aree già da loro utilizzate non può essere accolta.

Occorre premettere come i signori **COMODATARI** abbiano fondato la propria richiesta sull'esistenza di un contratto di comodato ad uso familiare, asseritamente concluso con la sig.ra **COMODANTE** nel 2015.

Assumono infatti i ricorrenti come nell'estate di quell'anno si fossero messi alla ricerca di un immobile ove costituire il proprio nucleo familiare e come la sig.ra **COMODANTE** avesse offerto loro di stabilirsi presso l'immobile sito in Omissis, via Omissis, oggetto di causa, usufruendo, previa ristrutturazione, del primo piano e delle relative pertinenze, compresi due posti auto, il giardino, la cantina, il cortile.

La convenuta ha per contro negato la conclusione di tale comodato, sostenendo di aver accolto la famiglia a mero titolo di ospitalità e come manifestazione di affetto, senza tuttavia voler assumere alcun vincolo o impegno per il futuro.

Va innanzitutto osservato come, nonostante la sig.ra **COMODANTE** abbia chiesto, in via riconvenzionale, l'accertamento del suo diritto di proprietà sull'immobile, debba ritenersi che la stessa abbia esercitato un'azione personale di restituzione, per mancanza del titolo, non intendendo svolgere un'azione di accertamento erga omnes e non essendo, dunque, gravata del relativo onere probatorio.

Sebbene la qualificazione del rapporto insorto tra le parti sarebbe astrattamente determinante al fine di stabilire il diritto o meno dei ricorrenti di permanere presso l'immobile, nella fattispecie in esame appare concretamente superfluo – anche in applicazione del principio della ragione più liquida - indagare quale fosse l'effettiva volontà delle parti, posto che, anche laddove si ritenesse configurabile un comodato di casa familiare, ipotesi più favorevole ai ricorrenti, troverebbe comunque applicazione l'art. 1809 c.c. che, al secondo comma, dispone che “se però durante il termine convenuto o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, sopravvenga un urgente e impreveduto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata”.

Secondo la consolidata giurisprudenza della Suprema Corte, il comodato che ha ad oggetto un'abitazione destinata a casa familiare del comodatario costituisce un contratto il cui termine finale è desumibile dall'uso per il quale l'immobile è stato consegnato, pertanto avrà durata fino a quando permangono le esigenze abitative della famiglia del comodatario (cfr. Cass. Civ. nr. 26954/2017; Cass. Civ. nr. 3553/2017; Cass. n. 24618/2015; Cass. Sez. Un. n. 13603/04).

Difatti, anche se le parti non indicano espressamente una durata, la concorde volontà che l'immobile sia destinato al soddisfacimento delle esigenze abitative della famiglia determina un vincolo di destinazione che conferisce all'uso dell'immobile un termine implicito; ciò comporta che il comodante non possa chiederne la restituzione ad nutum, ma, al contrario, debba dimostrare un bisogno urgente ed imprevisto, ai sensi dell'art. 1809, comma 2 c.c.

La convenuta non ha contestato di aver messo a disposizione della coppia il primo piano dell'immobile, né di aver condiviso alcuni spazi della casa, negando unicamente il titolo in forza del quale tale concessione sarebbe avvenuta.

Posto che è pacifico che le parti non abbiano stipulato alcun accordo scritto, le loro difese hanno reso in larga parte inammissibili o superflui i capitoli di prova orale rispettivamente formulati, in quanto diretti a provare circostanze in sé incontestate (ovvero l'utilizzo degli spazi con il consenso originario della convenuta) o le rispettive intenzioni e riserve mentali, elementi evidentemente non dimostrabili per mezzo di testimoni (cfr. in particolare capo 13 dedotto in ricorso e capi 20 e 21 della comparsa).

E' tuttavia assai verosimile che la concorde volontà delle parti fosse quella di destinare al nuovo nucleo dei ricorrenti una porzione di immobile, adibendolo a centro di aggregazione e di unificazione dei componenti della comunità familiare.

Ed invero, la circostanza che nell'immobile di Pavarolo vivessero già, oltre alla sig.ra **COMODANTE**, anche il figlio **OMISSIS**, fratello della ricorrente, con il proprio nucleo familiare e che l'altra parte della villa fosse utilizzata dalla sorella della convenuta, legata da un significativo rapporto affettivo alla nipote **COMODATARIA**, nonché la dichiarazione sottoscritta dalla sig.ra **COMODANTE** in data 5.3.2019 (doc. 18 ricorrenti) ed il fatto che i ricorrenti avessero sostenuto alcune spese per la sistemazione dei locali sono tutti elementi indicativi dell'intenzione delle parti di consentire alla sig.ra **COMODATARIA** e al suo costituendo nucleo familiare l'utilizzo permanente dell'immobile.

Sebbene, dunque, la prospettazione dei ricorrenti in ordine alla conclusione di un contratto di comodato appaia fondata, è tuttavia superfluo esaminare i diversi profili di invalidità e nullità del contratto sollevati

dalla convenuta, dovendosi ritenere integrati i presupposti di cui all'art. 1809, II comma, c.c., per le ragioni già indicate con l'ordinanza del 9.6.2023, che qui si richiama integralmente.

Secondo quanto affermato in giurisprudenza, “ai sensi dell'art. 1809, secondo comma, cod. civ., il bisogno che giustifica la richiesta del comodante di restituzione del bene non deve essere grave ma imprevisto (e, dunque, sopravvenuto rispetto al momento della stipula del contratto di comodato) ed urgente, senza che rilevino bisogni non attuali, né concreti o solo astrattamente ipotizzabili. Ne consegue che non solo la necessità di un uso diretto ma anche il sopravvenire d'un imprevisto deterioramento della condizione economica del comodante - che giustifichi la restituzione del bene ai fini della sua vendita o di una redditizia locazione - consente di porre fine al comodato, ancorché la sua destinazione sia quella di casa familiare, ferma, in tal caso, la necessità che il giudice eserciti con massima attenzione il controllo di proporzionalità e adeguatezza nel comparare le particolari esigenze di tutela della prole e il contrapposto bisogno del comodante” (cfr. Cass. Sez. Unite n. 20448/2014); inoltre “attesa la gratuità della prestazione del comodante, quest'ultimo resta tutelato dalla ipotesi di recesso legale stabilita dall'art. 1809, comma 2, c.c., per cui il comodante, anche prima del termine di scadenza del contratto, eventualmente convenuto, e comunque prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, può esigerne la restituzione immediata se colto da un bisogno urgente e non previsto al momento della stipulazione del contratto. Tuttavia, qualora sia convenuto l'utilizzo dell'immobile come abitazione, la rilevanza dell'interesse del comodatario diviene più significativa, imponendo al giudice una ponderazione delle esigenze del comodante improntata alla attenta valutazione dei requisiti di fattispecie posti a fondamento dell'esercizio del recesso” (Cass. n. 20892/2016).

Nella fattispecie in esame, le condizioni di salute e lo stato ansioso-depressivo insorto in capo alla sig.ra **COMODANTE**, ed ampliamento documentato dalla convenuta, integrano il bisogno urgente che giustifica il rilascio definitivo dell'immobile.

È incontestato, per averlo allegato entrambe le parti, che a far tempo dal 2021 si sia tra di loro instaurato un clima di elevata conflittualità, sfociato nella ripetuta richiesta della convenuta di rilascio dell'immobile (cfr. anche docc. 13,14,17 convenuta).

Appare opportuno riportare in questa sede gli elementi che già hanno fondato l'accoglimento dell'istanza cautelare di rilascio, rinvenuti nella documentazione medica prodotta dalla sig.ra **COMODANTE**, significativa della sussistenza del nesso eziologico tra le gravi tensioni familiari ed il gesto anticonservativo posto in essere dalla convenuta il 12.4.2023, mediante l'assunzione di elevate quantità di psicofarmaci.

Innanzitutto, va osservato come i primi riscontri di disturbi d'ansia e depressivi, con conseguente prescrizione di farmaci, vadano collocati sul finire del 2021, in concomitanza con i violenti litigi documentati dalle riprese video prodotte dalla convenuta (doc. 5) e sfociati nella denuncia-querela del 3.1.2022 (doc. 6) e nella richiesta scritta di rilascio dell'immobile (doc. 13).

Dalla cartella clinica relativa al ricovero del 12.4.2023, prodotta sub doc. 20, emerge poi come la sig.ra **COMODANTE** abbia riferito di aver assunto i farmaci in un momento di disperazione legato alla situazione conflittuale in famiglia.

Tale ricostruzione trova conferma nelle relazioni cliniche della dr.ssa Omissis (doc. 19) e del dr. Omissis (doc. 24).

In particolare, quest'ultimo ha così riferito: “nel corso della prima visita, a maggio 2022, ho riscontrato un disturbo depressivo per cui ho prescritto: tavor 1 mg, ½ cp x 3/die, sertralina 50 mg 1g/die, minias 1mg ½ cp la sera. La paziente ha avuto nei mesi successivi una remissione parziale della sintomatologia.

La situazione di tensione familiare persiste tuttavia pressochè invariata e costituisce una “spina irritativa” costante, che aggrava il disturbo depressivo. Nel febbraio-marzo 2023 si assiste ad un peggioramento dello stato psichico. Segue pertanto una nuova visita psichiatrica il 18.03.2023 con conferma della prescrizione della terapia precedentemente impostata.

Il 12.04.2023 la paziente assume in modo improprio un quantitativo imprecisato di BDZ, con possibile finalità anticonservativa”.

Il **dr. Omissis** ha poi riportato che “l’emotività è labile, il tono dell’umore è marcatamente volto al polo depressivo” ed ha concluso ravvisando in capo alla convenuta un “Disturbo Depressivo Maggiore, di gravità moderata, con episodi ricorrenti. Il disturbo è insorto temporalmente dopo il verificarsi di una situazione familiare caratterizzata da un grave conflitto tra madre-figlia, la quale, a detta della p., avrebbe atteggiamenti verbalmente aggressivi, pressanti ed intimidatori continui nei confronti della madre”.

Sebbene lo stesso psichiatra abbia chiarito che “non è solo il comportamento della figlia (non necessariamente di natura illecita) ma sono anche i vissuti della madre ad aver contribuito alla genesi del quadro clinico patologico”, ha concluso che “l’evento psicotraumatico è concausa del Disturbo Depressivo Maggiore e la perpetuazione del comportamento ostacola la guarigione e ne allunga i tempi. Il tentativo di suicidio con ingestione di una imprecisata quantità di benzodiazepine costituisce non solo un campanello d’allarme ma anche un fattore prognostico negativo rispetto alla guarigione. Non esistono dubbi circa il nesso psicopatologico concausale tra il comportamento della figlia e la patologia psichiatrica della perizianda”.

Anche in sede di reclamo dell’ordinanza cautelare il Collegio ha richiamato la relazione della dr.ssa Omissis, la quale ha confermato che il tentativo di suicidio è da ritenersi “in stretta relazione con una situazione conflittuale in famiglia...I rapporti con la figlia e la sorella, che vive in casa adiacente e sostiene le ragioni della figlia, sarebbero negli ultimi tempi diventati sempre più tesi, per cui la paziente da alcuni mesi ha ridotto i propri interessi e iniziato a isolarsi progressivamente” (doc. 21).

I ricorrenti, con le note finali autorizzate, hanno diffusamente insistito affinché venisse disposta una consulenza tecnica d’ufficio volta ad accertare le condizioni di salute della convenuta, l’effettiva esistenza dello stato depressivo riscontrato e la sua riconducibilità o meno ai rapporti con la figlia; nell’evidenziare di non poter essere in possesso di informazioni mediche personali della convenuta, hanno dunque sostenuto la necessità di un approfondimento istruttorio, non potendo in altro modo dimostrare la fondatezza delle proprie pretese.

La richiesta dei ricorrenti non può trovare accoglimento.

Invero, non solo la documentazione medica prodotta dalla sig.ra **COMODANTE** è univoca nell’attribuire il grave stato ansioso - depressivo riscontrato in capo alla convenuta ai dissidi familiari con la figlia, ma non vi sono ragioni per disattendere il contenuto, per lo più ove si consideri che parte delle relazioni provengono dal Servizio Sanitario Nazionale.

Con le note finali, inoltre, la convenuta ha prodotto ulteriori documenti volti a comprovare il proprio stato attuale di salute.

Tale documentazione è certamente ammissibile, in quanto formatasi successivamente allo scadere delle preclusioni istruttorie; è poi particolarmente rilevante, poiché diretta a fornire un quadro aggiornato delle condizioni mediche della sig.ra **COMODANTE**, elemento necessario per valutare la fondatezza della domanda riconvenzionale di rilascio dell’immobile proposta dalla convenuta.

Come emerge dalla relazione clinica dell'ASL TO5, in data 25.7.2023 la sig.ra **COMODANTE** veniva nuovamente ricoverata all'Ospedale di Moncalieri per "stato ansioso molto importante"; in tale occasione la convenuta riferiva della grave situazione conflittuale con la figlia in relazione all'utilizzo dell'immobile (doc. 36); alle dimissioni in data 31.7.2023 veniva riportato come "con l'ospedalizzazione e l'allontanamento dal luogo fonte di stress, vi è stata rapida riduzione dei livelli di ansia con il mantenimento della terapia in atto" (doc. 37).

Seguiva il ricovero sino al 6.9.2023 presso la **Casa di Cura Omissis**, ove "dal punto di vista clinico e psicopatologico le condizioni sono progressivamente migliorate, fino all'attuale buon compenso" (doc. 39).

Anche gli eventi successivi all'emissione dell'ordinanza cautelare hanno dunque confermato la sussistenza di un grave stato ansioso, causato dai dissidi con la sig.ra **COMODATARIA** e dalla elevata conflittualità riconducibile alla convivenza presso l'immobile, e la necessità di un allontanamento definitivo della sig.ra **COMODATARIA** e del suo nucleo familiare, onde garantire alla convenuta il mantenimento di un adeguato compenso psichico.

Non solo la consulenza tecnica d'ufficio appare dunque superflua alla luce dell'ampia documentazione medica fornita e non smentita da elementi contrari, ma è verosimile ritenere che gli accertamenti del consulente avrebbero ad oggetto la stessa documentazione già in atti.

Alla luce di quanto sopra esposto deve in conclusione ritenersi che, anche a voler sostenere che tra le parti sussistesse un contratto di comodato ad uso familiare, esso è venuto meno in ragione del sopravvenuto grave ed urgente bisogno della comodante di disporre in via esclusiva dell'immobile di sua proprietà onde poterle garantire condizioni di vita serene, che non appaiono compatibili con la prosecuzione della convivenza con la figlia e il suo nucleo familiare.

Peraltro, la peculiarità della situazione, caratterizzata da una condizione di convivenza tra il comodante ed il comodatario, impone di ponderare ancor più le esigenze, non esclusivamente economiche, della parte comodante; ed infatti, la struttura dell'immobile, quale descritta da entrambe le parti, la condivisione del primo piano, oggetto di causa, l'impossibilità, lamentata dai ricorrenti, di far uso di alcune pertinenze della casa (il magazzino, i posti auto, il giardino, il cortile, ecc.) confermano come non sia ipotizzabile in capo ai ricorrenti un godimento dell'immobile separato da quello della proprietaria.

Sebbene non possa trascurarsi l'importanza dell'interesse dei coniugi Chiarello a permanere, unitamente al loro figlio minore, presso l'immobile oggetto di causa, esso non può giungere a comprimere il diritto della sig.ra **COMODANTE** alla tutela della propria salute, costituzionalmente garantito dall'art. 32 Cost.

A ciò si aggiunga come i ricorrenti, entrambi giovani e dotati di occupazione lavorativa, non abbiano allegato concreti e significativi impedimenti ad un allontanamento dall'immobile; le eventuali difficoltà di adattamento riscontrate in capo al figlio piccolo della coppia (doc. 52) non possono comunque prevalere sul diritto della convenuta, proprietaria dell'immobile, a vivere in un ambiente sereno e senza quella elevata conflittualità che l'ha condotta ad assumere comportamenti che l'hanno posta in pericolo di vita.

In ogni caso, la pretesa dei ricorrenti di accertare la divisibilità dell'immobile al fine di disporre in via esclusiva di una porzione della villa è del tutto infondata, non vantando gli stessi alcun diritto di comproprietà sull'immobile ed essendo comunque cessato, per le ragioni di cui sopra, l'eventuale contratto di comodato originariamente concluso con la sig.ra **COMODANTE**.

2. Le argomentazioni di cui sopra conducono infine al rigetto delle domande risarcitorie formulate dai ricorrenti, avendo la convenuta legittimamente richiesto il rilascio dell'immobile sin dal 2021, allorché la convivenza con il nucleo familiare della figlia era divenuta intollerabile (docc. 13,14 e 17 convenuta).

3. Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico dei ricorrenti.

Esse si liquidano come segue, vista e ridotta la nota spese prodotta dalla convenuta, con applicazione dei parametri previsti per le cause di valore indeterminabile ricompreso tra € 26.000,01 ed € 52.000,00:

mediazione: € 1.607,00

fase di studio della controversia: € 1.701,00

fase introduttiva: € 1.204,00

fase istruttoria: € 903,00

fase decisionale: € 1.500,00

procedimento cautelare (fase di trattazione e decisionale): € 1.696,00

reclamo: (fase di studio, introduttiva e decisionale) € 2.500,00

Va altresì riconosciuto l'aumento del compenso nella misura del 30% per l'utilizzo di collegamenti ipertestuali, ex art. 4, comma 1 bis del D.M. n. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa o assorbita, dichiara che i signori **COMODATARI** occupano senza titolo l'immobile sito in Omissis, e per l'effetto li condanna a rilasciare immediatamente il predetto immobile, libero da persone e cose, nella piena disponibilità della sig.ra **COMODANTE**;

respinge le domande risarcitorie formulate dai ricorrenti;

condanna i signori **COMODATARI**, in solido tra loro, a rimborsare alla sig.ra **COMODANTE** le spese di lite, che liquida in €14.444,00 per compenso ed € 1.438,20 per anticipazioni, oltre 15% rimborso spese generali, CPA ed IVA come per legge.

Così deciso in Torino, in data 18.10.2023

IL GIUDICE
Dr.ssa Marisa GALLO