

IL CONTRATTO DI COMODATO PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

Inquadramento civilistico: la figura contrattuale del comodato gratuito è oggetto di frequente utilizzo da parte degli Enti non commerciali per l'impiego istituzionale di beni immobili (o mobili) di proprietà di soggetti terzi. Accade, in particolare, che privati o Enti locali decidano di destinare beni di proprietà in favore di Enti associativi, affinché questi possano godere dell'uso nell'esercizio delle attività di carattere statutario. Si tratta, in altre parole, di una forma negoziale estremamente vantaggiosa per i beneficiari dei beni, giacché l'ausilio di essi avverrà in forma essenzialmente gratuita. L'articolo 1803 del Codice civile definisce, infatti, il comodato come il contratto con il quale una parte (comodante) consegna all'altra (comodatario) una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. L'operazione, come detto, avverrà a condizioni di gratuità.

Perimento e responsabilità: è d'uopo precisare che il bene rilasciato in comodato rimarrà sempre di proprietà del comodante, dovendo il comodatario conservarlo e custodirlo secondo la diligenza del buon padre di famiglia. Il comodatario dovrà, altresì, servirsi del bene in osservanza delle clausole sancite nel contratto e, in ogni caso, nel rispetto della natura del bene stesso. Al contrario, qualora il comodatario andasse a violare gli accordi contrattuali, il comodante avrà diritto alla immediata restituzione del bene e all'eventuale risarcimento dei danni subiti. Il comodatario, poi, non potrà concedere a terzi il godimento del bene senza il consenso del comodante, subordinando quindi l'ipotesi del sub comodato alla previa autorizzazione del proprietario.

Normalmente i contratti di comodato stabiliscono tanto la durata del rapporto, quanto le modalità di impiego del bene, tanto che, nel caso dei beni mobili, la perdita del bene anche per causa non imputabile al comodatario oltre il limite temporale stabilito o durante un utilizzo improprio di esso provocherà uno stato di responsabilità in capo allo stesso comodatario (sempreché il comodatario non provi che il bene sarebbe comunque perito anche se fosse stato restituito nei termini, ovvero se impiegato in conformità degli accordi).

La stima del bene: una clausola spesso mancante nei contratti di comodato riguarda la stima del bene rilasciato al comodatario. Nel caso, infatti, di determinazione della stima di un bene poi perito per causa non imputabile allo stesso comodatario (e nel rispetto dei termini e delle modalità di utilizzo), quest'ultimo rimarrebbe ugualmente responsabile. Ciò, d'altra parte, non deve essere confuso con il normale deterioramento derivante dall'uso, atteso che in tali ipotesi il comodatario non potrà essere chiamato a rispondere del deterioramento.

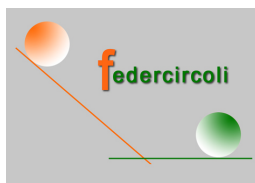
Spese ordinarie e straordinarie: un aspetto determinante nel contratto di comodato è lo stabilire il confine, spesso controverso, tra spese ordinarie e spese straordinarie. L'articolo 1808 C.c., nei suoi due commi, attribuisce al comodatario l'onere del sostegno delle spese di ordinaria manutenzione, rimettendo al comodante il rimborso delle spese straordinarie e urgenti anticipate dal comodatario per garantire la conservazione del bene. Naturalmente l'ordinarietà e la straordinarietà delle spese potranno variare in relazione al bene dato in comodato, di talché è suggeribile, all'atto di redazione del contratto, provvedere ad un elenco potenzialmente esaustivo circa le operazioni a valenza ordinaria ascrivibili al comodatario. In tale modo, tutto ciò che non sarà stato elencato (salvo ipotesi di conservazione oggettivamente ordinaria, anche se non espressamente trascritte) potrà essere attribuito al comodante, il quale vi provvederà direttamente, ovvero rimborserà le spese anticipate dal comodatario.

Termini di restituzione: non trattandosi di bene trasferito in proprietà del comodatario, quest'ultimo sarà tenuto alla restituzione dello stesso entro il termine contrattualmente stabilito. Una possibile proroga dovrà essere sancita separatamente per iscritto, salva la preventiva previsione di ammissibilità di tacito consenso da parte del comodante (in detta ipotesi il comodante, pur superato il termine inserito nel contratto, manterrà il diritto di richiedere in qualsiasi momento la restituzione del bene). Tuttavia, anche nel caso di fissazione del termine di restituzione, il comodante potrà esigere anticipatamente il rilascio immediato del bene da parte del comodatario, prima della scadenza, a fronte di sopravvenuto urgente e imprevedibile bisogno. Penalizzante per il comodatario sarà il contratto di comodato privo di determinazione di durata, giacché il comodante rimarrà titolare del diritto di esigere la restituzione del bene in via immediata, in qualsiasi momento. Lo stesso diritto potrà essere esercitato dal comodante, anche nel caso di un termine fissato di restituzione, qualora nel corso del rapporto si verificasse la morte del comodatario; gli eredi di quest'ultimo saranno, infatti, obbligati alla subitanea restituzione.

Danni provocati dal bene in comodato: il Codice civile prevede un obbligo di risarcimento del danno al comodatario, da parte del comodante, qualora il bene del contratto di comodato abbia presentato vizi tali da arrecare danno allo stesso comodatario. Questo diritto al

risarcimento in capo al comodatario rimane, tuttavia, subordinato alla conoscenza, da parte del comodante, dei vizi di quel bene senza averne dato adeguato avviso al comodatario.

Modalità di redazione del contratto: il contratto di comodato potrà essere normalmente redatto in forma di scrittura privata, senza ulteriore obbligo di registrazione presso l'Ufficio del Registro. Tale tipologia contrattuale non rientra, infatti, nell'elenco di contratti a registrazione obbligatoria di cui all'articolo 2 del DPR n.131/1986. In particolare, l'obbligo di registrazione dei contratti di comodato emergerà nei soli casi di deposito degli stessi presso le cancellerie volontarie giurisdizione dei tribunali, ovvero presso uffici di natura pubblica. La registrazione del contratto di comodato sarà, quindi, salvo le ipotesi suindicate, rimessa alla volontà delle parti e la scelta di provvedervi sarà dettata dall'acquisizione di data certa di costituzione. L'imposta di registro verrà, in tal caso, stabilita in misura fissa pari a 168 euro (oltre ad imposta di bollo e diritti di segreteria).



Federazione dei Circoli Culturali e Ricreativi del Trentino
e-mail: info@fercircoli.it – website: www.federcircoli.it