



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



IL CONTRATTO DI COMODATO AD USO COMMERCIALE

Principali caratteristiche e clausole contrattuali.

di **Manuel Mattia**

IUS/04 - DIRITTO COMMERCIALE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Alessio Giaquinto

Pubblicato, Martedì 30 Gennaio 2018

Sommario: Introduzione. 1. Nozione e fonte normativa. 2. Caratteristiche principali. 3. Oggetto. 4. Forma. 5. Perfezionamento. 6. Clausole contrattuali principali.

Introduzione.

Il contratto di comodato d'uso gratuito viene utilizzato sovente anche nel mondo dell'imprenditoria. Spesso tale contratto è stipulato tra aziende, o tra aziende e altri soggetti (privati, consumatori, dipendenti stessi dell'azienda), e sono di solito strumentali allo svolgimento di una certa attività o all'erogazione di un certo servizio considerato come principale: a titolo esemplificativo, sulla base di un contratto di comodato d'uso gratuito, il dipendente di un'azienda può usare l'auto aziendale per lo svolgimento delle proprie mansioni lavorative. In ambito prettamente commerciale, è diffusa la pratica di dare in comodato d'uso gratuito macchinari ed impianti ad un'altra azienda che, ad esempio, li utilizzerà in determinate fasi di produzione e di assemblaggio di beni del comodante. In tali fattispecie, il comodatario non pagherà nulla per l'utilizzo dei beni dati in comodato, salvo attenersi a determinati obblighi, ed il comodante generalmente usufruirà di vantaggi fiscali.

1. Nozione e fonte normativa.

Con il contratto di comodato, o cd "prestito d'uso", una parte (il comodante) consegna ad un'altra parte (comodatario) un determinato bene, mobile od immobile, per servirsene in conformità all'uso pattuito, con l'obbligo in capo al comodatario di riconsegnare il bene al comodante.

Il contratto di comodato è regolato essenzialmente dal Codice Civile agli artt. 1803 e ss.

2. Caratteristiche principali.

Ai sensi dell'art. 1803 c.c., il contratto di comodato d'uso è essenzialmente gratuito. Ciò significa che soltanto in capo al comodante vi sarà l'obbligo di adempiere ad una prestazione (consegna del bene), mentre in capo al comodatario non vi sarà una controprestazione da adempiere (es. pagamento di un corrispettivo, come invece accade, ad esempio, nel contratto di locazione).

La ratio di tale gratuità risiederebbe nel rapporto di fiducia sussistente tra il comodante ed il comodatario (a titolo esemplificativo, si pensi al padre che concede al figlio in comodato d'uso gratuito un appartamento di sua proprietà).

Il carattere della gratuità permane anche nel caso di **comodato c.d. "modale"** od "**oneroso**": tale è il comodato mediante il quale si pone un certo onere (c.d. modus) in capo al comodatario, che può essere anche economico. Purché tale onere non sia tale da snaturare il rapporto contrattuale fondato sulla gratuità^[1]. A titolo esemplificativo, si ha comodato modale (e non locazione) quando il comodatario è onerato a dare una somma di denaro mensile a titolo di rimborso spese, o simbolico, al comodante, tanto bassa da risultare fuori dai prezzi di mercato della locazione del bene. In ogni caso, restano fermi per il comodatario il rispetto degli obblighi di custodia, conservazione ed utilizzo sulla base del contratto o della natura della cosa ex art. 1804 c.c. Un tipico esempio di comodato modale si ha quando il comodatario si impegna a custodire il bene, a mantenerlo ed eventualmente a effettuare dei lavori (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione)

Il presupposto affinché il comodante possa stipulare valido contratto di comodato è che disponga del bene oggetto di comodato in base ad un titolo che non sia contrario a norme imperative^[2]. Pertanto, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, il comodante potrebbe rivestire la qualità di proprietario, usufruttuario, enfiteuta, conduttore e comodatario stesso: in queste ultime due ipotesi, tuttavia, la stipula del comodato resta pur sempre condizionata all'autorizzazione rilasciata, rispettivamente, dal locatore e dal comodante.

Comodante e comodatario possono stipulare un contratto di comodato cd "parziale", pattuendo che il comodatario vanti un diritto di godimento soltanto su una porzione del bene per il quale si stipula il contratto: è il caso in cui il comodante conceda uno o più locali di un immobile interamente di sua proprietà.

3. Oggetto.

Ai sensi dell'art. 1803 c.c., oggetto del contratto di comodato può essere tanto un bene mobile quanto un bene immobile. Per quanto riguarda i beni mobili, è possibile concedere in comodato d'uso gratuito anche i beni mobili registrati^[3]. Nel settore imprenditoriale, come già sottolineato, non è infrequente stipulare un comodato d'uso gratuito in base al quale un'azienda concede ad un'altra l'uso gratuito di alcuni impianti o macchinari, ovvero conceda, anche agli stessi dipendenti, l'uso delle proprie autovetture o automezzi aziendali. In genere, tuttavia, tali contratti sono accessori ad altri contratti principali (es. appalto o fornitura), ovvero misti (appalto + comodato d'uso di macchinari).

Sempre per quanto riguarda i beni mobili, questi devono essere beni infungibili (dunque, ad es. non si possono dare in comodato d'uso somme di denaro) ed inconsumabili seppur deteriorabili (es. il macchinario dato in comodato, col tempo, si deteriora per l'usura).

4. Forma.

Il contratto di comodato d'uso è a forma libera, e può validamente stipularsi tanto in forma scritta quanto verbalmente. L'eventuale forma scritta, pertanto, avrà efficacia ad probationem e non ad substantiam. Nei contratti di comodato ad uso commerciale, tuttavia, è preferibile stipulare il relativo contratto in forma scritta inserendo apposite clausole contrattuali che regolino adeguatamente i rapporti tra le parti. Ciò, anche al fine di evitare l'insorgere di future controversie tra comodante e comodatario.

La libertà delle forme permane anche quando oggetto del comodato sia un bene mobile di durata superiore ai nove anni^[4], ovvero sia un bene mobile registrato. In queste ultime due fattispecie, tuttavia, è opportuno stipulare il contratto in forma scritta, onde consentire al comodatario (soprattutto in caso di comodato di autoveicoli) di provare agevolmente la legittima detenzione della cosa data in comodato d'uso. In caso di scelta della forma scritta per la stipula del comodato d'uso relativo a beni immobili, il relativo contratto dev'essere registrato presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate. In caso di comodato sui veicoli di durata superiore ai trenta giorni, al di là della forma scelta vige per il comodatario l'obbligo di comunicazione alla Motorizzazione Civile della variazione della disponibilità del veicolo, pena l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 3 art. 94 del Codice della Strada^[5].

5. Perfezionamento.

Il contratto di comodato d'uso gratuito è un tipico contratto reale, pertanto si perfezionerà mediante consegna della cosa da parte del comodante al comodatario. Ai fini della consegna non è necessario il rispetto di particolari forme solenni: nel caso di comodato d'uso su beni immobili, a titolo esemplificativo, generalmente si avrà la materiale consegna di un locale con la consegna delle chiavi al comodatario. In questo caso sarebbe peraltro opportuna la compilazione di un verbale di consegna, avente prova dell'immissione nel possesso del comodatario nel locale oggetto del comodato d'uso.

6. Clausole contrattuali principali.

a) Determinazione uso del bene dato in comodato. Ai sensi del 1803 c.c., nel contratto di comodato le parti potranno disporre che il comodatario si serva del bene dato in comodato per un uso determinato. In ambito imprenditoriale, il bene dato in comodato verrà impiegato generalmente per agevolare l'attività commerciale (es. comodato di locali commerciali, macchinari, impianti, autovetture aziendali etc.). E' opportuno specificare con esattezza l'utilizzo del bene oggetto di comodato nel relativo contratto.

b) Durata. Di regola, il contratto di comodato è a tempo determinato in conformità all'art. 1803 c.c. Generalmente il termine viene indicato espressamente in apposita clausola, in caso contrario esso è desumibile dalla destinazione d'uso, individuabile o genericamente in base alla natura del bene stesso, ovvero specificatamente attraverso limitazioni contrattuali particolari (ad es. nel caso di comodato di veicoli, inserendo una clausola con la quale si preveda che l'autovettura sia utilizzata dal comodatario sino a scadenza della copertura assicurativa). Le parti possono prevedere l'inserimento di una clausola di proroga automatica della durata iniziale del contratto di comodato. In questo caso, ai fini della restituzione, il comodante dovrà attendere la scadenza del termine finale (comprensivo di proroga).

Sarebbe ammissibile il comodato di durata pari alla vita del comodatario. Tale contratto non sarebbe qualificabile come comodato indeterminato o precario, ma come comodato a tempo determinato, essendo comunque stabilito quale termine quello della vita del comodatario stesso. Ne deriva che la restituzione potrà essere domandata legittimamente dal comodante soltanto in conseguenza di un grave inadempimento del comodatario o per una comprovata esigenza del comodante.^[6]

Il contratto di comodato potrà essere stato stipulato senza la fissazione specifica di un termine ovvero senza che questo possa essere desunto dal contratto o dalla natura del bene oggetto dello stesso: in questo caso, si è in presenza di un comodato a tempo indeterminato o cd "precario". In tale fattispecie, non vi sarà una specifica clausola disciplinante la durata. Ai fini della restituzione, sarà sufficiente che il comodante richieda il bene al comodatario ai sensi dell'art. 1810 c.c.

c) Divieto di subcomodato. In conformità al comma 2 dell'art. 1804 c.c., nel contratto può essere stabilito che il comodatario non ceda a terzi il godimento del bene oggetto di comodato, salvo autorizzazione (preferibilmente scritta) chiesta ed ottenuta dal comodante.

d) Stima del bene. Le parti possono convenire che al bene oggetto di comodato venga attribuito un determinato valore espresso in denaro. Se la stima viene fatta al momento del contratto, il comodatario sarà responsabile per il perimento della cosa, anche se ciò avviene per causa non imputabile a quest'ultimo. In questa fattispecie, la determinazione della stima del bene dato in comodato è utile al fine di ottenere dal comodatario il risarcimento del bene perito^[7].

e) Vizi della cosa in comodato. Nel contratto si può inserire una clausola con la quale il comodatario dichiara che il bene oggetto di comodato è immune da vizi che lo rendono

inidoneo all'uso pattuito. Le formule contrattuali in tal senso sono diverse e variano, in particolare, a seconda del bene oggetto di comodato (a titolo esemplificativo, in caso di macchinario si potrà dichiarare che il bene è conforme alla normativa in materia di sicurezza, è in perfetto stato conservativo, manutentivo e di funzionamento etc.). Tale clausola ha la finalità di esonerare da responsabilità per vizi il comodante, salvo il caso in cui si manifestino vizi occulti a danno del comodatario, di cui il comodante risponderà a meno di provare che tali vizi non erano da lui conosciuti.

f) Clausola modale. Come detto in precedenza, nel cd “comodato modale” sarà previsto un onere aggiuntivo in capo al comodatario, che potrà avere anche natura economica (ad es. il pagamento mensile di una modesta somma di denaro a titolo di rimborso spese). Con tale clausola, le parti stabiliranno dunque quale onere specifico il comodatario dovrà rispettare.

Al contratto le parti potranno apporre clausole aggiuntive, in particolare relative alla risoluzione stragiudiziale delle controversie ed al foro competente (derogabile su accordo tra le parti). Per quanto riguarda quest'ultimo aspetto, è bene segnalare che eventuali controversie che dovessero sorgere tra le parti, sono soggette alla mediazione obbligatoria quale condizione di procedibilità di un'eventuale azione giudiziaria, ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 28/2010.

Note e riferimenti bibliografici

[1] cfr **Cass. Civ., 485/2003**. [2] Cfr. **Cass. Civ. n. 4764/2005**. [3] Fermo restando, per quel che concerne le autovetture e gli altri automezzi aziendali, il rispetto degli obblighi di comunicazione alla Motorizzazione Civile di cui all'art. 94 Codice della Strada. Vedi infra par. 4. [4] Cfr **Cass. Civ., n. 8548/2008**. [5] Il comma 4-bis così recita: “Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 93, comma 2, gli atti, ancorché diversi da quelli di cui al comma 1 del presente articolo, da cui derivi una variazione dell'intestatario della carta di circolazione ovvero che comportino la disponibilità del veicolo, per un periodo superiore a trenta giorni, in favore di un soggetto diverso dall'intestatario stesso, nei casi previsti dal regolamento sono dichiarati dall'avente causa, entro trenta giorni, al Dipartimento per i trasporti, la navigazione ed i sistemi informativi e statistici al fine dell'annotazione sulla carta di circolazione, nonché della registrazione nell'archivio di cui agli articoli 225, comma 1, lettera b), e 226, comma 5. In caso di omissione si applica la sanzione prevista dal comma 3”. [6] Cfr. **Cass. Civ., Sez. III, n. 6203/2014**. [7] Nel caso di comodato d'uso di macchinari o anche locali commerciali, può accadere che unitamente alla stima del bene venga inserita una clausola che preveda in capo al comodatario l'obbligo di stipula di

assicurazione contro furto, incendio, eventi naturali etc.
