

N. R.G. 2061/2025



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
CONVALIDE DI SFERATO CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 2061/2025

tra

N.D.P.

ATTORE/I

e

P. SRLS

CONVENUTO/I

F.M.

CONVENUTO

Oggi **2 DICEMBRE 2025** alle ore **14:45**, Il GOP dr.ssa Bertucci

Lette le note scritte ex art 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza odierna, depositate da:

- Avv. G.M. e Avv. T.B., difensori e procuratori di speciale di N.D.P.;
- Avv. P.M.Q., difensore e procuratore di F.M.;
- Avv. P.B., difensore e procuratore della P. Srls

pronuncia ex art. 429 c.p.c., dandone lettura, la seguente sentenza:

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 2061/2025, vertente

TRA

N.D.P. (C.F. ...), con il patrocinio degli avv.ti G. M. e T. B.

RICORRENTE

E

P. Srls, in persona del l.r.p.t. (P.Iva ...) con il patrocinio dell'avv. P. B.

RESISTENTE

pagina 1 di 5



M. F. (c.f. ...), con il patrocinio dell'Avv. P.M.Q.

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Preliminarmente, si precisa che la presente controversia prende spunto da un contratto di comodato ad uso gratuito di un immobile, sito in ..., alla via ... n. ..., di cui la ricorrente è usufruttuaria.

Tale accordo veniva sottoscritto tra l'istante N.D.P. e la P. Srl in data 2.10.2015 e - nelle sue clausole - precisamente la n. 3 e la n. 4, veniva previsto: *“la durata è pattuita fino alla naturale durata della Soc. P. Srl e/o di società da essa promossa e/o costituita e/o di società promossa e/o costituita dal Sig. M.F. (comunque per un periodo non superiore agli anni 30)”* e che *“la parte comodante concede alla parte comodataria la possibilità di cedere il contratto, durante il periodo di esecuzione dello stesso, a società promosse e/o costituite dalla P. Srl e/o a società promosse e/o costituite dal Sig. M.F.”*.

Ciò posto, la premettente concludeva, esponendo le proprie motivazioni per le quali il comodatario non solo si era reso contrattualmente inadempiente, ma aveva violato la norma di cui all'art. 1804 cc, tanto da permettere al comodante di chiedere la restituzione dell'unità immobiliare in questione, oltre il risarcimento del danno, soprattutto in ragione della cessione alla P. Srls senza il suo consenso.

Si costituivano i resistenti la P. Srls e M. F.: la prima, contestando ogni addebito e rivendicando l'applicazione delle clausole richiamate; il secondo, dichiarandosi non legittimato passivo dell'azione proposta, per essere soggetto diverso dal comodatario P. s.r.l., alla quale non veniva contestato alcun addebito specifico.

Così instauratosi il contraddittorio, GI - essendo la causa prettamente documentale - rinviava per la decisione.

Passando al merito, si rileva quanto segue.

In primo luogo, deve necessariamente esaminarsi quanto contenuto nel contratto di comodato gratuito stipulato tra le parti.



Invero, proprio alle clausole richiamate, è possibile riscontrare che la comodante N.D.P. abbia concesso alla P. srl (originaria comodataria) di poter cedere il contratto, durante il periodo di esecuzione dello stesso, a società promosse e/o costituite dalla P. Srl e/o a società promosse e/o costituite dal Sig. M.F.

A ben vedere tale accordo è derogativo di quanto espressamente previsto dall'art.1804, II° c., c.c., e proprio in base ad esso la P. Srl, a sua volta, sottoscriveva con la P. Srls la cessione del contratto di comodato in essere, atteso che il M.F. risultava avere una piccola parte delle quote sociali (2%).

Ciò posto non sembra *prima facie* che alcuna azione contraria a quanto pattuito sia stata posta in essere, atteso che non vi è alcuna prescrizione specifica in ordine alle quantità di quote di partecipazione o alla continuità o meno del contratto, sebbene l'immobile sia stato – comunque - sempre occupato.

Inoltre, circa la non legittimazione dell'allora amministratore unico M.F. nell'odierno giudizio, si ritiene che l'amministratore di una SRL (che è anche comodataria di un bene immobile) risulti non solo amministratore della società stessa, ma anche quella di legale rappresentante e gestore del bene in comodato. Per tale motivo, egli, agendo per conto della società, è tenuto a rispettare gli obblighi specifici previsti dal contratto di comodato ovvero l'obbligo di custodia e conservazione, l'uso conforme, la manutenzione ordinaria, il divieto di subcomodato e la restituzione quando richiesto dal comodante, salvo diversi accordi.

In poche parole, la responsabilità dell'amministratore di una SRL comodataria aumenta quando la sua condotta negligente (violazione dei doveri di gestione) comporta un inadempimento agli obblighi contrattuali della società verso il comodante o verso terzi.

Fatta tale premessa, deve rilevarsi che agli atti alcuna prova veniva fornita in ordine ad eventuali inadempienze da ricondurre a capo dell'ex amministratore unico della P. srl.

Sulla posizione della P. Srls, invece, deve rilevarsi come la sua chiamata in causa sia determinata dal fatto di essere – oggi – l'attuale comodataria in forza del contratto di cessione intervenuto con la P. srl.

Proprio su tale cessione, la parte resistente eccepisce la mancata registrazione che – di fatto - determinerebbe la nullità della stessa.



Tuttavia, occorre sottolineare come in atti non sia possibile riscontrare - non solo - la prova della registrazione della cessione del contratto di comodato gratuito, ma anche dell'originario contratto di comodato tra N.D.P. e la P. srl del 2015.

Si rammenta che la registrazione di un comodato d'uso gratuito di un immobile è obbligatoria, se il contratto è scritto. In questo caso, deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro 20-30 giorni dalla stipula. La omissione di tale adempimento non solo determina delle sanzioni di tipo fiscale, ma anche la nullità del contratto stesso. Infatti, un contratto di comodato che avrebbe dovuto essere registrato, ma non lo è stato, è considerato nullo ai fini civilistici.

A maggior ragione, deve essere registrata qualsiasi successiva modifica che ne comporti la cessione, o meglio, la risoluzione e la stipula di un nuovo contratto con un nuovo comodatario, con comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Fatte tali considerazioni, è possibile concludere che agli atti non si rinvencono contratti validi tra le parti.

Questo determina che, al fine di ottenere la restituzione di un immobile in comodato d'uso gratuito non registrato, è sufficiente far pervenire al comodatario una semplice lettera di diffida a restituire l'immobile. Nel caso in cui vi sia alcun riscontro da parte del comodatario, il proprietario (usufruttuario, nel caso di specie) può avviare l'azione legale civile al fine di ottenerne il rilascio forzoso.

In guisa che il contratto di comodato tra N.D.P. con la P. srl, in persona dell'amministratore unico M.F., deve ritenersi nullo, al pari del contratto di cessione tra quest'ultima e la P. Srls con conseguenziale obbligo di questa al rilascio immediato dell'immobile suindicato, libero da persone e cose, in favore dell'odierna ricorrente.

Sulla base delle predette motivazioni, si rigetta ogni ulteriore richiesta avanzata dalle parti in causa, determinando l'integrale compensazione delle spese di lite.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

“Accerta e dichiara la nullità del contratto di comodato gratuito, e la sua successiva cessione, dell'unità immobiliare sita in ... alla Via ... n. ...”;



“condanna, per l’effetto, la Soc. P. SRLS, all'immediato rilascio dell'immobile suindicato, libero da persone e cose, in favore di N.D.P.”;

“Compensa le spese di lite”.

Verbale chiuso alle ore 15:37

Il Giudice

dott.ssa Bertucci

