



C 22

Contratto di comodato

Il contratto di comodato non è regolato dalla normativa relativa alla sfera degli immobili ma dal codice civile.

La definizione di contratto di comodato la troviamo nell'art. 1803 c.c. che recita: *il contratto con il quale una parte consegna all'altra 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.*

Un immobile viene dato in comodato tutte le volte in cui un soggetto (proprietario o comodante) conceda ad un altro soggetto (comodatario), per un periodo di tempo determinato, la possibilità di godere dell'immobile stesso a titolo gratuito.

Questo tipo di contratto viene utilizzato principalmente tra parenti e/o amici molto stretti o come atto di beneficenza (es. parrochiano concede in comodato un immobile alla chiesa per ubicarvi la canonica). Ma non solo.

Il contratto di comodato si differenzia dalla locazione perché il primo è a titolo gratuito, mentre il secondo prevede un corrispettivo ovvero un canone di locazione.

Forma del contratto di comodato

Il contratto di comodato può essere sia **verbale**, fondato su un semplice accordo tra le parti basato sulla parola, sia **scritto**, anche sotto forma di semplice scrittura privata fra le parti.

È sempre consigliata la forma scritta per una maggiore chiarezza di quanto le parti hanno concordato.

Durata del contratto di comodato

La durata del contratto di comodato è disciplinata solo dal codice civile.

Contenuti del contratto

Al fine di identificare le parti e gli accordi fra le parti che non lascino spiragli interpretativi o punti d'ombra e al fine di evitare controversie, il contratto di comodato d'uso deve contenere:

- dati anagrafici del comodante;
- dati anagrafici del comodatario;
- dati relativi all'immobile: ubicazione, dati catastali, condizioni e stato dell'immobile, presenza di mobili;
- durata del comodato (la durata è prevista dalle parti);
- ripartizione delle spese previste dalle parti (spese ordinarie e straordinarie) nonché eventuali oneri e accessori;
- ripartizione delle spese di registrazione del contratto (qualora questo sia per iscritto);
- clausole di divieto (ad es.: divieto di cambio d'uso);
- eventuali altri accordi.

Attenzione: sebbene il contratto di comodato non preveda il versamento di un corrispettivo, le parti possono convenire che il comodatario assuma l'onere di far fronte alle spese di ordinaria amministrazione dell'immobile e degli oneri e accessori e delle utenze (es.: compresa la tassa sui



rifiuti).

Contratto di comodato in forma scritta

La Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.14/2001, ha previsto l'obbligo di registrazione del contratto di comodato d'uso qualora le parti dovessero optare per la forma scritta (che è sempre consigliata con i contenuti sopra elencati).

L'imposta di registro è pari ad € 200,00.

Il versamento dell'imposta va effettuato entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione dell'atto, mediante modello F24, utilizzando il codice tributi 1550 – Atti privati – imposta di registro.

Per la registrazione del contratto di comodato deve essere utilizzato il MOD. 69

Attenzione: ai sensi dell'art 1, c. 346, L. 311/2004, i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti di godimento di unità immobiliari ovvero di loro porzione, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati.

Contratto di comodato in forma verbale

Nella stessa Risoluzione n. 14/2001 è previsto che non vige l'obbligo della registrazione per i contratti di comodato verbali.

Attenzione: qualora il contratto di comodato verbale venga richiamato in un altro atto scritto intercorso tra le parti allora vige l'obbligo di registrazione.

Attenzione: per la registrazione bisogna sempre compilare il MOD 69 con la dicitura Contratto di Comodato Verbale ed effettuare il pagamento di € 200,00 con modello F24 per la registrazione.

(aggiornata al 21 ottobre 2021 / BB)