

**CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. III CIVILE - SENTENZA 18 gennaio 2016, n.664 -
Pres. Berruti – est. Scrima**

Motivi della decisione

1. Con l'unico motivo di ricorso, lamentando 'violazione dell'art. 1372, 2 comma c.c. e dell'art. 1219 c.c. in relazione all'art. 1809 e 1810 c.c. - Contraddittorietà della motivazione', i ricorrenti deducono che, stante l'inopponibilità al terzo acquirente del contratto di comodato stipulato dall'alienante, la detenzione, da parte del comodatario, dell'immobile che persiste dopo l'acquisto dello stesso da parte del terzo acquirente, sarebbe qualificabile come mera occupazione priva di titolo, in violazione non già di un obbligo contrattuale ma della regola del *neminem laedere*, sicché, mentre il comodante avrebbe l'onere di sollecitare la restituzione del bene, l'acquirente, non essendo legato da alcun vincolo contrattuale con il comodatario, non avrebbe l'onere di mettere in mora quest'ultimo, in quanto tale detenzione del bene si configurerebbe come illecito aquiliano e, quindi, ai sensi dell'art. 1219 c.c., non sarebbe necessaria la messa in mora.

Ad avviso dei ricorrenti, la Corte di merito, ritenendo illecita la detenzione in parola soltanto a decorrere dalla data della richiesta di restituzione del bene formulata dall'acquirente e risarcibile il danno solo in presenza di tale non necessaria messa in mora, avrebbe violato gli artt. 1372 e 1219 c.c..

Il C. e la O. si dolgono della contraddittorietà della motivazione della Corte territoriale che, da una parte, affermerebbe l'inopponibilità del contratto di comodato nei confronti dell'acquirente e, dall'altra, in virtù di tale contratto, così considerandolo opponibile, riterrebbe che il comodatario sia tenuto al risarcimento non già dalla data della compravendita — come sostenuto, invece, dai ricorrenti - bensì a decorrere dalla data della messa in mora.

1.1. Il motivo è infondato.

Il contratto di comodato di un bene stipulato dall'alienante di esso in epoca anteriore al suo trasferimento non è opponibile all'acquirente del bene stesso, atteso che le disposizioni dell'art. 1599 c.c. non sono estensibili, per il loro carattere eccezionale, a rapporti diversi dalla locazione (Cass. 15 maggio 1991, n. 5454). L'acquirente a titolo particolare della cosa data in precedenza dal venditore in comodato non può, quindi, risentire alcun pregiudizio dall'esistenza di tale comodato e ha, pertanto, il diritto di far cessare, in qualsiasi momento, a suo libito, il godimento del bene da parte del comodatario e di ottenere la piena disponibilità della cosa. (Cass. 17 ottobre 1992, n. 11424; Cass. 7 settembre 1966, n. 2343; Cass. 27 gennaio 1964, n. 195; Cass. 13 settembre 1963, n. 2502).

Risulta evidente che l'inopponibilità all'acquirente del contratto di comodato stipulato prima della vendita dall'alienante e l'illegittimità dell'occupazione da parte del comodatario si pongono su piani diversi. Pertanto, alla luce dei principi sopra ricordati, correttamente e senza incorrere in contraddizioni motivazionali, la Corte di merito, nel determinare l'inizio dell'occupazione illegittima del bene da parte del Comune, ai fini del risarcimento dei danni, ha correttamente fatto riferimento al momento in cui, con lettera ricevuta dall'Amministrazione comunale in data 22 dicembre 2004, il C. ha manifestato la sua volontà di disporre del bene acquistato, in quanto sola dalla predetta data l'occupazione del bene in questione da parte del Comune è diventata illegittima, in quanto effettuata invito domino.

Va peraltro rimarcato che la Corte di merito, contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti, non considera la predetta lettera inviata all'Amministrazione Comunale come atto di messa in mora, ma esclusivamente come atto di manifestazione al comodatario della volontà dell'acquirente di voler disporre liberamente del bene.

2. Il ricorso deve essere, pertanto, rigettato.

3. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in complessivi Euro 5.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali e accessori, come per legge.