



Mercoledì 30/07/2025

Contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Il comodato d'uso gratuito è uno strumento giuridico estremamente diffuso in Italia, specialmente in ambito familiare: si pensi al classico caso di un genitore che concede un appartamento al figlio o ad un parente che mette a disposizione una seconda casa. Sebbene si basi sulla fiducia e sulla gratuità, il comodato è un contratto a tutti gli effetti, disciplinato dal Codice Civile, con regole, obblighi e conseguenze fiscali precise che è fondamentale conoscere per evitare spiacevoli sorprese.

A definire il comodato è l'articolo 1803 del Codice Civile, che lo descrive come il contratto con il quale una parte (il comodante) consegna all'altra (il 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.

Il comodato è un contratto per sua natura gratuito e gli artt. 1803 e seguenti C.C. ne dettano le caratteristiche fondamentali.

Nel caso di comodato gratuito di immobile:

- il comodante è il proprietario che "presta" la casa.
- il comodatario è la persona che riceve la casa per abitarci.

Elementi chiave del comodato sono i seguenti:

- gratuità: il comodatario non deve pagare alcun corrispettivo per il godimento dell'immobile. Sono a suo carico solo le spese ordinarie e di utilizzo (es. utenze), ma non un canone di locazione (questo è l'elemento fondamentale che lo distingue dalla locazione o affitto);
- contratto reale: il contratto si perfeziona non con il semplice accordo, ma con la consegna materiale dell'immobile, ovvero la messa a disposizione delle chiavi.
- obbligo di restituzione: il comodatario ha il dovere di restituire l'immobile nelle stesse condizioni in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. Non si tratta di un regalo (donazione), ma di un prestito.

Il contratto di comodato d'uso di un immobile può essere stipulato anche verbalmente. La legge non impone la forma scritta a pena di nullità.

Tuttavia, è fortemente consigliato redigere un contratto scritto (scrittura privata) per diversi motivi:

- certezza: un contratto mette a fuoco su bianco la data di inizio, la durata, gli obblighi delle parti e lo stato dell'immobile
- prova: un contratto funge da prova in caso di controversie
- benefici fiscali: la forma scritta e registrata è un requisito indispensabile per poter accedere ad alcuni vantaggi fiscali, come la riduzione dell'IMU.

I contratti di comodato di beni immobili sono soggetti a registrazione se redatti in forma scritta, da effettuarsi entro 30 giorni dalla data dell'atto.

È

Abbiamo pubblicato un documento chiaro e completo per aiutarti a redigere correttamente un contratto di comodato gratuito ad uso abitativo, con tutte le indicazioni normative, fiscali e pratiche da conoscere.

Parte centrale del documento è un contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo. CLICCA QUI per acquistare il documento.