



## UNA CASA COME REGALO DI NOZZE È DIFFICILE DA RIAVERE INDIETRO

Il caso di due nonni proprietari di una mansarda donata alla famiglia del figlio che poi si è separato

**C**apita che le coppie vengano aiutate dai genitori dell'uno o dell'altra che mettono loro a disposizione una casa dove andare ad abitare. Se la coppia si separa, però, e se nel frattempo sono nati figli, può diventare difficile per i proprietari tornare nel possesso del loro immobile. Se non si trova un diverso accordo, infatti, il giudice assegnerà la casa al genitore presso il quale i figli minori sono collocati, che potrà quindi continuare a utilizzare la casa



di **Claudia Balzarini**  
avvocato

gratuitamente finché non saranno cresciuti.

I proprietari si considerano spesso "spogliati" del loro immobile che, nelle loro intenzioni, doveva essere destinato al figlio (o alla figlia) e non alla detestata nuora (o al detestato genero). Ma la legge mira a proteggere i bambini, già segnati dalla separazione dei genitori, in modo che essi non siano costretti a cambiare casa.

I proprietari possono tornare nella disponibilità dell'immobile anche prima che i nipoti diven-

### La domanda



**Sono usufruttuaria della casa che era di proprietà di mio marito e che è stata ereditata in parti uguali dai miei tre figli. Mi chiedo come devono essere ripartite le spese per l'Imu e per la tassa per le immondizie.**

**L'Imu e la Tari** sono a carico esclusivo dell'usufruttuario e non del nudo proprietario, quindi si tratta di spese che restano a carico suo. Tuttavia, se lei ha adibito la casa ad abitazione principale, l'Imu non è dovuta a meno che non si tratti di abitazione "di lusso".



### Cosa dice la norma

Secondo l'art. 1809 del Codice civile: «Il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto» o «quando se ne è servito in conformità del contratto». Se però **«sopravviene un urgente e impreveduto bisogno al comodante**, questi può esigerne la restituzione immediata».

tino grandi, se dimostrano di averne bisogno per sé. **Tuttavia, il bisogno deve essere effettivo e imprevedibile**, come ha ribadito la Corte di cassazione con la sentenza n. 27634 del 2023.

Nel caso esaminato dai supremi giudici, una coppia di nonni, proprietari della mansarda dove vivevano nuora e nipoti, sosteneva di aver bisogno dell'immobile per poterlo destinare alla loro badante. La richiesta è stata però respinta perché il peggioramento delle condizioni di salute e la necessità di assumere una badante erano già prevedibili nel momento in cui la mansarda era stata concessa in comodato al figlio e alla sua famiglia. Non solo, durante il processo è emerso che i nonni vivevano in un'abitazione di 23 locali, il che rendeva poco credibile il bisogno della mansarda.