L’effetto sanante alla registrazione tardiva del contratto di costituzione di un diritto personale di godimento di un immobile

Diritto civile Obbligazioni

Flaminia Schiavoni

14 | 06 | 2021

Con sentenza 14 giugno 2021, n. 16742, la terza sezione civile della Corte di Cassazione ha fatto il punto sulla azione esperibile per conseguire la restituzione di un bene concesso in comodato, chiarendo quali effetti derivano dalla registrazione tardiva del relativo contratto.

Il comodato è un contratto col quale una parte consegna all’altra una cosa mobile o immobile affinché quest’ultima se ne serva secondo l’uso pattuito o per il tempo determinato, con l’obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta (art. 1803 c.c.).

La realità del contratto è, dunque, evidente e si evince dalla stessa definizione codicistica, là dove viene fatto specifico riferimento alla consegna e non all’obbligo di consegnare.

L'azione proposta con riferimento al bene concesso in comodato va qualificata come azione personale di restituzione, destinata ad ottenere l'adempimento dell'obbligazione di ritrasferire un bene in precedenza volontariamente trasmesso dall'attore al convenuto, in forza di negozi giuridici (tra i quali, appunto, il comodato, la locazione ed il deposito) che non presuppongono necessariamente nel *tradens* la qualità di proprietario.

Tale azione si distingue da quella di rivendicazione, con la quale il proprietario chiede la condanna al rilascio o alla consegna nei confronti di chi dispone di fatto del bene nell'assenza anche originaria di ogni titolo.

In questo ultimo caso la domanda è tipicamente di rivendicazione, poiché il suo fondamento risiede non in un rapporto obbligatorio personale inter partes, ma nel diritto di proprietà tutelato *erga omnes*, del quale occorre quindi che venga data la piena dimostrazione, mediante la *probatio diabolica* (Cass. civ., sez. II, ord. 10 ottobre 2018, n. 25052).

Non è azione di restituzione ma di rivendicazione quella con cui l'attore chieda di dichiarare abusiva ed illegittima l'occupazione di un immobile di sua proprietà da parte del convenuto, con conseguente condanna dello stesso al rilascio del bene ed al risarcimento dei danni da essa derivanti, senza ricollegare la propria pretesa al venir meno di un negozio giuridico, che avesse giustificato la consegna della cosa e la relazione di fatto sussistente tra questa ed il medesimo convenuto (Cass. civ., sez. un., 28 marzo 2014, n. 7305).

Può ritenersi ormai consolidato l’orientamento della giurisprudenza di legittimità che riconosce effetto sanante alla registrazione tardiva del contratto di costituzione di un diritto personale di godimento di un immobile: tale effetto ha efficacia retroattiva, il che consente di stabilizzare definitivamente gli effetti del contratto (v., in tema di locazione sia ad uso abitativo che ad uso diverso, Cass. civ., sez. un., 9 ottobre 2017, n. 23601 e, in tema di locazione non abitativa, Cass. civ., sez. un., 17 settembre 2015, n. 18213 e successive conformi).

Ciò deriva dal fatto che il riconoscimento di una sanatoria "per adempimento" è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) "per inadempimento" all'obbligo di registrazione.

E tali principi, hanno concluso i giudici di legittimità, ben possono essere applicati nel caso di specie non risultando ostativa la circostanza che la registrazione tardiva fosse stata effettuata successivamente alla data di asserita risoluzione del contatto in questione.

Riferimenti Normativi:

• art. 948 c.c.

© Copyright 2026. All Rights Reserved • La Tribuna srl • Largo Erfurt 7 - 29122 Piacenza • Registrazione ROC 24492 • Pagina 1/2

- art. 1803 c.c.
- art. 1808 c.c.

© Copyright 2026. All Rights Reserved • La Tribuna srl • Largo Erfurt 7 - 29122 Piacenza • Registrazione ROC 24492 • Pagina 2/2