

Cassazione. Se la sentenza che chiude l'operazione immobiliare arriva dopo che i coniugi si separano

Acquisti «tardivi» fuori comunione

Non rientra nel regime il diritto che si acquisisce con il preliminare

Angelo Busani

■ Non è soggetto al regime di **comunione legale dei beni** l'acquisto di un **immobile** che un coniuge compia per effetto di una **sentenza di esecuzione in forma specifica** dell'obbligo di contrarre (articolo 2932 del Codice civile) se il contratto preliminare sia stato stipulato in vigenza del regime di comunione legale, ma la sentenza di esecuzione in forma specifica sia intervenuta dopo la separazione personale coniugale e, quindi, dopo che il regime di comunione legale era cessato. Lo ha deciso la **Corte di cassazione** nella sentenza n. 11504 depositata ieri, con un precedente nella 12466/2012.

Nel caso all'esame della Corte, un coniuge (all'epoca coniugato in regime di comunione legale dei beni) aveva stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di un appartamento da un'impresa costruttrice; dato che quest'ultima si era poi resa inadempiente all'obbligo di stipulare il contratto definitivo, essa era stata convenuta in giudizio dal promissario acqui-

rente, che aveva chiesto al giudice (con domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, ex articolo 2932) di pronunciare una sentenza che tenesse luogo del contratto definitivo non stipulato e che, dunque, trasferisse al promissario acquirente la proprietà dell'immobile. Senonchè, nelle more di questo giu-

IL PUNTO

La giurisprudenza di legittimità consolida l'orientamento che esclude la rilevanza dei crediti

dizio era intervenuta la separazione coniugale e la sentenza di accoglimento della domanda passò in giudicato in un'epoca in cui la comunione legale non vigeva più.

La Cassazione ricorda che la comunione legale dei beni è una comunione degli "acquisti" compiuti nel tempo della sua vigenza e che

l'acquisto conseguente al vittorioso esperimento dell'azione ex articolo 2932 si matura con il passaggio in giudicato della sentenza di accoglimento della domanda dell'attore. Pertanto, se a tale data la comunione non vige (o non vige più), l'acquisto che un soggetto si procura, ai sensi dell'articolo 2932 del Codice civile, non rientra nel regime di comunione legale non più vigente, in quanto cessato per effetto della separazione personale dei coniugi.

Secondo la Cassazione, inoltre, ancor prima di dar rilevanza al momento in cui passa in giudicato la sentenza di cui all'articolo 2932 del Codice civile, occorre considerare che non è soggetto al regime di comunione legale dei beni il diritto che il promissario acquirente acquisisce per effetto della stipula di un contratto preliminare: essendo un diritto di credito, esso infatti ha, secondo la Suprema Corte, una natura "personale" e "relativa", ciò che non permette di comprenderlo (come invece accade per la proprietà e i diritti

Il Sole **24 ORE**.com



QUOTIDIANO DEL DIRITTO

Tutte le novità in un unico abbonamento

Tutto il meglio del gruppo 24 Ore per avvocati, giuristi d'impresa, notai e magistrati in un unico abbonamento digitale. Con Business class Diritto il professionista ha a disposizione uno strumento di lavoro indispensabile.

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

reali) tra quegli "acquisti" che la legge vuol rientrare nel regime di comunione legale dei beni se compiuti da uno dei coniugi nella vigenza del regime di comunione.

È, quest'ultimo, un orientamento "tradizionale" della Cassazione, il quale peraltro, dopo esser stato lungamente sostenuto (ad esempio nelle sentenze n. 3185/2003, 1363/1999, 987/1995; 9513/1991 e 6424/1987), era parso oggetto di ripensamento con la sentenza n. 21098/2007 (invocata da una parte non irrilevante della dottrina), con la quale la Suprema Corte stabilì appunto che non solo gli acquisti di diritti reali, ma anche quelli che hanno ad oggetto crediti, sarebbero suscettibili di entrare in comunione legale. Peraltro, la Cassazione tornò ben presto sui suoi passi (con la sentenza n. 1548/2008) e oggi appunto, con questa nuova sentenza, mostra di percorrere stabilmente la strada della irrilevanza dei crediti per la comunione legale dei beni.