

# Assegnatario della casa familiare con diritto «forte»

## CASSAZIONE

Detenzione qualificata che solo in pochi casi soccombe di fronte al terzo acquirente

Angelo Busani

I coniugi Tizio e Caia vivono nella casa di Tizio; la casa dove abitano viene venduta (o data in locazione o in comodato) da Tizio a Sempronio, il quale acquisisce dunque un diritto su una abitazione occupata dalla famiglia del venditore. Successivamente, in sede di separazione o divorzio, l'abitazione della casa viene attribuita a Caia.

Secondo la Cassazione (ordi-

nanza 9990 depositata ieri), il diritto di abitazione di Caia prevale sul diritto di Sempronio di disporre della casa se Sempronio ha effettuato il suo acquisto con una «clausola di rispetto» della situazione abitativa in essere oppure abbia stipulato un contratto di comodato con coloro che occupano l'abitazione. Quando non ricorrano questi presupposti, il diritto di Sempronio prevale sul diritto di Caia.

Il ragionamento della Corte, assai articolato in una decisione molto estesa, ripercorre tutti i capitoli in cui si è sviluppata la materia dell'assegnazione della casa coniugale in sede di separazione o divorzio, nello sviluppo giurisprudenziale che tale materia ha compiuto.

Va ricordato anzitutto che il prov-

vedimento di assegnazione della casa coniugale non investe il diritto anteriormente avente a oggetto la casa stessa (ad esempio, il diritto di chi ne sia il proprietario: in ipotesi, uno dei due coniugi oppure il genitore di uno dei due coniugi), ma determina «solo» una posizione di «detenzione qualificata» a favore del coniuge assegnatario; ed è esclusivamente finalizzato a tutelare l'interesse della prole a permanere nell'abituale ambiente domestico (Cassazione, Sezioni unite, 13603/2004).

Si tratta di un atipico «diritto personale di godimento» opponibile al terzo il quale successivamente acquisì una posizione giuridica incompatibile con quella del coniuge assegnatario (Cassazione, Sezioni unite, 11096/2002): in particolare, il

provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare, in quanto avente per definizione data certa, è opponibile al terzo acquirente in data successiva, per nove anni decorrenti dalla data di assegnazione anche se non trascritto nei Registri immobiliari oppure anche dopo i nove anni se il provvedimento giudiziale sia stato trascritto.

Allora, venendo al punto oggetto di giudizio nella decisione 9990/2019, se la casa coniugale:

- è di proprietà di uno dei coniugi ed è assegnata all'altro coniuge, il diritto di godimento dell'assegnatario prevale su quello del proprietario;
- è di proprietà dei coniugi ed è assegnata a uno di essi, il diritto di godimento del coniuge assegnatario prevale su quello del coniuge com-

proprietario non assegnatario;

- è condotta in comodato dal coniuge poi estromesso dal provvedimento giudiziale, il comodante può chiederne la restituzione a meno che il contratto di comodato sia stato esteso ai componenti del nucleo familiare del comodatario;
- è venduta (mantenendo la famiglia nel godimento del bene per effetto di un comodato) e successivamente interviene il provvedimento di assegnazione, l'assegnatario subisce il comodato se l'acquisto è avvenuto con una clausola di rispetto del comodato stesso; diversamente, il contratto non è opponibile al terzo acquirente né è opponibile il provvedimento di assegnazione in quanto posteriore a esso.