

Quando la casa all'ex vince sulla proprietà

IMMOBILI E SEPARAZIONI

La Cassazione mette a punto un vademecum per i casi di vendita del bene a un terzo

In caso di comodato, però, va provato che l'acquirente intendesse rispettarlo

Angelo Busani

Diritto di proprietà contro diritto di abitazione della casa (ex) coniugale in caso di separazione e divorzio: un conflitto che nel tempo - all'aumentare delle famiglie in crisi - ha sempre più impegnato i tribunali. La Cassazione, in un'articolata ordinanza (n. 9990 del 10 aprile 2019, commentata in prima battuta sul Sole 24 Ore dell'11 aprile) ha dettato un nuovo principio di diritto e ha colto l'occasione per fare un utile punto sul tema - assai complicato anche per la variegata delle situazioni concrete - ripercorrendone la storia dalla riforma del diritto di famiglia (legge 151/1975) a oggi.

Il tutto ha valore anche per le unioni civili (equiparate al matrimonio) e le convivenze, come stabilito espressamente dalla legge Cirinnà, la 76/2016.

Il nuovo principio

I coniugi Tizio e Caia abitano nella casa di proprietà di Tizio. Tizio vende la casa a Sempronio ma i coniugi continuano ad abitarla. Tizio e Caia si separano. Caia è dichiarata collocataria dei figli dal giudice della separazione, il quale le attribuisce a Caia diritto di abitare nella casa. Per l'ordinanza n. 9990/2019 nel conflitto tra il diritto di abitazione di Caia e il diritto del proprietario Sempronio a disporre della casa:

● prevale Caia (e, quindi, Sempronio subisce il fatto che Caia continui ad abitare nella casa con i suoi figli), se si

dimostra che Sempronio ha comprato la casa con un contratto nel quale è stata inserita una «clausola di rispetto» del fatto che la famiglia dell'ex coniuge venditore avrebbe potuto continuare ad abitarvi; o se si dimostra che Sempronio ha stipulato un comodato con Tizio e/o con Caia;

● prevale Sempronio (e, quindi, Caia deve andarsene ad abitare altrove), nel caso in cui la predetta dimostrazione non abbia successo; in particolare, non è sufficiente a Caia addurre «la mera consapevolezza da parte del terzo, al momento dell'acquisto, della pregressa situazione di fatto di utilizzo del bene immobile da parte della famiglia».

I principi acquisiti

La Cassazione, rimettendo in fila il pregresso, inizia il suo ragionamento ricordando che è principio consolidato (Sezioni unite, n. 13603/2004) quello secondo il quale il provvedimento del giudice della separazione o del divorzio, che attribuisce l'abitazione della casa familiare al coniuge collocatario della prole, non modifica (e, quindi, lascia intatto) il diritto del soggetto che è proprietario del bene: il provvedimento giudiziale costituisce un «autonomo titolo di detenzione qualificata» della casa coniugale «in dipendenza del negozio di tipo familiare» originatosi per effetto della «convivenza coniugale» o della convivenza «more uxorio»; e ciò al fine di «tutelare esclusivamente l'interesse della prole a permanere nell'ambiente domestico in cui è cresciuta».

Il ragionamento della Cassazione prosegue poi prendendo in esame il caso in cui la ex casa coniugale, assegnata in abitazione al coniuge collocatario della prole, venga alienata (dopo il provvedimento giudiziale di assegnazione) dal soggetto che ne sia il proprietario.

Dopo aver ricordato che detto diritto di abitazione è da qualificarsi come un «tipico diritto personale di

godimento» (Sezioni unite, n. 11096/2002), la Cassazione rammenta la sentenza della Corte costituzionale (n. 454/1989) con la quale si è sancito che il provvedimento di assegnazione della casa è opponibile al terzo acquirente anche se non trascritto nei Registri immobiliari (come è opponibile al terzo acquirente una locazione infra novennale) e che la trascrizione vale solo ai fini di rendere il provvedimento opponibile anche oltre il novennio del diritto di abitazione del coniuge assegnatario.

Gli altri casi

Resta da capire cosa succeda se: 1) la casa sia alienata da uno o da entrambi i coniugi, che ne fossero proprietari (ma essi continuino comunque ad abitarvi in un rapporto di comodato, esplicito o implicito), prima che intervenga il provvedimento giudiziale di assegnazione del diritto di abitazione; 2) la casa sia abitata dai coniugi in forza di un contratto di comodato (classico è il caso dell'abitazione concessa in comodato dai genitori dello sposo) e intervenga il provvedimento giudiziale di assegnazione del diritto di abitazione.

L'ordinanza n. 9990/2019 sancisce dunque che, mentre la locazione (e l'assegnazione della casa in locazione) sono opponibili al terzo acquirente (articolo 1599 del Codice civile; per almeno un novennio o anche oltre, se trascritta), il comodato d'assegnazione della casa in comodato non sono opponibili al terzo acquirente (Sezioni unite, n. 20448/2014). E così, l'acquirente della casa concessa in comodato può pretendere che il comodatario (e l'assegnatario della casa in comodato) se ne vadano immediatamente, a meno che, comprando, l'acquirente abbia dichiarato «rispetto» per l'esistente contratto di comodato o implicitamente, espressamente o implicitamente, un nuovo contratto di comodato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Proprietà e assegnazione: casi di conflitto e relativa soluzione

LEGENDA: Tizio e Caia sono i coniugi, Caia è collocataria dei figli

Posizione del coniuge collocatario dei figli

La fonte legislativa o giurisprudenziale

1 I coniugi abitavano in una casa di proprietà di Tizio. Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia

Prevale il diritto di Caia

Articolo 337-sexies Codice civile

2 I coniugi abitavano in una casa di proprietà di Tizio (o di Tizio e di Caia). Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia. Tizio vende (oppure: Tizio e Caia vendono) la casa a Sempronio

Prevale il diritto di Caia: per un novennio (decorrente dal giorno del provvedimento di attribuzione del diritto di abitazione); anche oltre il novennio, se il provvedimento è trascritto nei Registri immobiliari

Corte costituzionale 454/1989; sezioni unite 11096/2002; articolo 337-sexies Codice civile

3 I coniugi abitavano in una casa di proprietà di Tizio. Tizio la vende a Sempronio. I coniugi continuano ad abitarvi (in un rapporto di comodato, implicito o esplicito). Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia

A Sempronio il comodato non è opponibile, a meno che egli, acquistando, lo accetti

Cassazione 9990/2019

4 I coniugi abitavano in una casa condotta in locazione da entrambi. Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia

Il rapporto tra Caia e il proprietario dell'abitazione è regolato dal contratto di locazione

Articolo 6 legge 392/1978

5 I coniugi abitavano in una casa di proprietà di Tizio e Caia. Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia

Prevale il diritto di Caia

Articolo 337-sexies Codice civile

6 I coniugi abitavano in una casa condotta in locazione da entrambi. Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia. La casa viene venduta a Sempronio

Sempronio acquista una casa locata

Articolo 1599 Codice civile
Articolo 2643 n. 8 Codice civ.

7 I coniugi abitavano in una casa condotta in locazione da Tizio. Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia

Caia subentra nel contratto di locazione. Il rapporto tra Caia e il proprietario dell'abitazione è regolato dal contratto di locazione

Articolo 6 legge 392/1978

8 I coniugi abitavano in una casa condotta in locazione da Tizio. Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia. La casa viene venduta a Sempronio

Sempronio acquista una casa locata

Articolo 1599 Codice civile
Articolo 2643 n. 8 Codice civ.

9 I coniugi abitavano in una casa concessa in comodato a entrambi. Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia

Il rapporto tra Caia e il proprietario dell'abitazione è regolato dal contratto di comodato

Articoli 1803 e seguenti Codice civile

10 I coniugi abitavano in una casa concessa in comodato a entrambi. Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia. La casa viene venduta a Sempronio

A Sempronio il comodato non è opponibile, a meno che egli, acquistando, lo accetti

Cassazione 664/2016

11 I coniugi abitavano in una casa concessa in comodato al solo Tizio. Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia

Il rapporto tra Caia e il proprietario dell'abitazione è regolato dal contratto di comodato se vi è stata un'estensione esplicita o implicita del comodato anche agli altri componenti del nucleo familiare. Altrimenti, il proprietario può pretendere che Caia ne esca

Sezioni unite 20448/2014

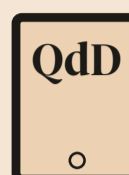
12 I coniugi abitavano in una casa concessa in comodato al solo Tizio. Il giudice attribuisce il diritto di abitazione a Caia. La casa viene venduta a Sempronio

Se il comodato non si è esteso a Caia, essa occupa l'immobile illegittimamente. Se il comodato si è esteso a Caia, esso non è opponibile a Sempronio, a meno che, acquistando, egli non l'abbia accettato

Sezioni unite 20448/2014
Cassazione 9990/2019

QUOTIDIANO

DEL DIRITTO



DIVORZIO

La nuova convivenza annulla l'assegno

La convivenza di fatto, instaurata dall'ex coniuge, fa cessare definitivamente il diritto a percepire l'assegno divorzile. Lo ha ribadito la Corte di cassazione (ordinanza 5974 del 28 febbraio 2019) che ha bocciato e rinviato alla Corte d'appello una sentenza di merito che non si adeguava a questo principio. Secondo la Cassazione la Corte territoriale di Trieste aveva sbagliato a non annullare l'assegno divorzile sulla base al fatto che gli atti acquisiti in giudizio dimostravano che l'ex coniuge beneficiario dell'assegno aveva instaurato una convivenza more uxorio. Nel giungere a questa conclusione la Corte ripercorre le pronunce precedenti (sentenze 6855/2015; 2466/2016; 4649/2017 e 2732/2018) ricordando come sia ormai pacifico ed incontrastato il principio di diritto secondo il quale «l'instaurazione da parte del coniuge divorziato di una nuova famiglia, ancorché di fatto, rescindendo ogni connessione con il tenore ed il modello di vita, caratterizzanti la progressa fase di convivenza matrimoniale, fa venire definitivamente meno ogni presupposto per la riconoscibilità dell'assegno divorzile a carico dell'altro coniuge, sicché il relativo diritto non entra in stato di quiescenza ma resta definitivamente escluso».

— **Giorgio Vaccaro**

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianodiritto.ilssole24ore.com

Il Sole 24 ORE

«Ci sono persone che sognano il successo e altre che restano sveglie per ottenerlo.» (J. D. Rockefeller)

Con il nuovo Servizio Anteprima24 scarichi Il Sole 24 ORE in digital edition subito dopo la mezzanotte e leggi le notizie che ti servono prima di tutti gli altri.

Aggiungi il nuovo Servizio Anteprima24 al tuo abbonamento, chiama lo 02.30.300.600

Scopri tutti i vantaggi degli abbonamenti digitali su ilssole24ore.com/anteprima24

Banca Popolare di Sondrio

Società cooperativa per azioni - Fondata nel 1871 - iscritta all'Albo delle Banche al n. 616, all'Albo delle Società Cooperative al n. A160536, all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5696A, al Registro delle Imprese di Sondrio al n. 00053810149. Capitale sociale € 1.266.151.231 costituito da n. 453.285.777 azioni ordinarie - Riserva € 963.893.092

PAGAMENTO DEL DIVIDENDO DELL'ESERCIZIO 2018 E DEPOSITO VERBALE ASSEMBLEARE

In attuazione della delibera assembleare del 27 aprile 2019, il dividendo dell'esercizio 2018, nella misura di € 0,05 lodi per azione, verrà messo in pagamento, considerato che la data di stacco sarà il 20 maggio prossimo, dal 22 maggio 2019. Il pagamento del dividendo (cedola n. 41) verrà effettuato, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, presso tutte le dipendenze della banca e presso Monte Titoli Spa.

Il verbale dell'Assemblea dei Soci del 27 aprile 2019 sarà depositato a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket STORAGE" (www.emarketstorage.com) e sul sito internet aziendale all'indirizzo www.popso.it/assemblea2019 nei termini di legge.

ATM ESTRATTO SISTEMA DI QUALIFICAZIONE

Si rende noto che in data 16/04/2019 è stato trasmesso per la pubblicazione GIUE il Sistema di Qualificazione per la fornitura di gasolio desolfato per autotrazione.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso ATM S.p.A. - Acquisti, Appalti e Gare - Forniture, Rotabili e Impianti - Viale Stelvio, 2 - 20159 Milano - tel. 02.48038267 - fax. 02.6887778.

Il Sistema di Qualificazione integrale è consultabile sul sito internet <http://www.atm-mi.it>.

ACQUISTI, APPALTI E GARE
IL DIRETTORE
(Dott. Alessandro Martinioli)

MUSEO STORICO E IL PARCO DEL CASTELLO DI MIRAMARE

Bando di gara

E' indetta procedura aperta per l'affidamento in concessione di alcuni locali ed aree presso il Museo storico e il Parco del Castello di Miramare al fine della gestione del servizio di somministrazione di alimenti e bevande, nonché altri Servizi Aggiuntivi della durata di 60 mesi + periodo opzionale di ulteriori 36 mesi. Valore IVA esclusa: € 3.768.000,00. Termine presentazione offerte: 19/06/2019 ore: 11:59. Bando pubblicato su <https://eappalti.regione.fvg.it/web/index.htm>. Per informazioni rivolgersi al RUP dott.ssa Andreina Contessa. Tel 040/224143 - Fax 040/224220 mu-mira@e.niciculturali.it. Il Direttore Dr.ssa Andreina Contessa

CONDominio 24

Lo strumento pratico e operativo pensato per rispondere alle esigenze di informazione, gestione operativa e approfondimento di amministratori di condominio, agenti e società immobiliari.

GRUPPO 24 ORE

iren

Estratto di procedura aperta di cui al Tender 3770 in nome e per conto di Iren Energia S.p.A. **COMPLETAMENTO DELLA FORNITURA IN OPERA, PRESSO LA CENTRALE TERMOELETTRICA DI MONCALIERI (TO), DI UN GENERATORE DI VAPORE AUSILIARIO CON LA RIMOZIONE DEL GENERATORE ESISTENTE**

L'importo a base d'asta ammonta a € 27.270.000 oltre a € 27.270.000 per oneri di sicurezza per rischi interferenziali non soggetti a ribasso. Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa ex art. 95, comma 2 del D.Lgs. 50/2016. Le offerte dovranno essere inviate in versione elettronica attraverso il Portale al seguente indirizzo: <http://www.gruppore.it/formatori/portaleacquisti> entro le ore 12:00 del 19/05/2019.

IREN S.p.A.
IL DIRETTORE APPROVVIGIONAMENTI, LOGISTICA E SERVIZI
(Ing. Vito Gurrieri)

FOCUS ECONOMIA Radio24

Conduce **Sebastiano Barisoni**

Dal lunedì al venerdì, ore 17.00

Selezione del Gestore finanziario di Cassa Autonoma Pensioni

Il Consiglio Direttivo di Cassa Autonoma Pensioni GlaxoWellcome Pensione, associazione non riconosciuta con sede in Verona in Via A. Fleming 2, iscritta con il numero 1018 all'Albo dei Fondi Pensione CIVIP, ha deliberato di procedere alla selezione di un Gestore Finanziario cui affidare le risorse della Sezione I e della Sezione II del Fondo. Il termine ultimo per la presentazione delle candidature è alle ore 23:59 del 31 maggio 2019. Il testo completo della sollecitazione pubblica di offerta ed il relativo questionario possono essere richiesti all'indirizzo email selezione@prometiaadvisor.it.

Un investitore istituzionale ha deciso di porre in vendita un immobile di circa 11.000 mq nelle vicinanze dell'Area Expo, completamente affittato con contratti di lunga durata. Il processo di vendita è rivolto ad investitori istituzionali, operatori immobiliari e Family offices per conto di grandi investitori privati.

Eventuali manifestazioni di interesse dovranno pervenire alla proprietà entro il **7 maggio 2019** inviando una email al seguente indirizzo: procedure.competitive@legalmail.it