



A cura di: avv. Lea Nadalin

Approfondimenti:
Cassazione Civile
Sentenza n. 15367 del 22.07.2015

Cassazione Civile n. 15367/2015

Durata dell'assegnazione della casa familiare

Nel corso di un giudizio di separazione o divorzio la presenza di figli minori o maggiorenni ma non ancora economicamente indipendenti comporta di regola l'assegnazione della casa coniugale, a prescindere dalla proprietà della stessa, in capo al coniuge affidatario.

Detto provvedimento di assegnazione è trascrivibile e, in tal senso, opponibile al terzo acquirente.

Problematica a tal riguardo degna di rilievo è quella relativa alla durata di tale assegnazione; vale a dire, spesso ci si chiede sino a quando permane tale assegnazione e quando, invece, si deve procedere con la riconsegna dell'immobile oggetto di assegnazione al coniuge che ne risulta proprietario.

Un interessante caso in cui il coniuge assegnatario perde la disponibilità

della casa coniugale è quello considerato dalla citata sentenza che ora si passa ad illustrare.

In particolare, la pronuncia in parola scaturisce dalla vicenda di una donna che, in sede di divorzio, conseguiva l'assegnazione della casa coniugale di proprietà del marito in ragione della convivenza con la stessa della figlia all'epoca minorenni.

L'immobile veniva in seguito alienato dal marito, unico proprietario dello stesso, a terzi.

Successivamente, il marito domandava una revisione delle condizioni di divorzio, conseguendo la revoca dell'assegno di mantenimento originariamente stabilito in favore della figlia, e ciò in ragione del conseguimento da parte della stessa della maggiore età in uno con l'indipendenza economica.

In quella sede nulla, però, veniva detto con riferimento all'assegnazione

della casa coniugale.

Il terzo acquirente si rivolgeva, pertanto, all'autorità giudiziaria al fine di ottenere l'accertamento dell'insussistenza del diritto della coniuge del suo venditore ad occupare l'immobile in questione e la condanna al rilascio dell'unità.

Tale domanda trovava accoglimento in appello.

Infine, la pronuncia della Cassazione, nel rigettare l'impugnazione proposta dall'ex coniuge del venditore affidataria della figlia, stabiliva l'importante principio della decadenza dall'assegnazione della casa coniugale in ragione della sopravvenuta indipendenza economica del figlio convivente con il genitore assegnatario (ndr. e ciò a prescindere da un'espressa apposita statuizione sul punto).

Ecco i passi più interessanti della citata pronuncia:

“(...) il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, è opponibile, ancorchè non trascritto, al terzo acquirente in data successiva ... tale opponibilità conserva, beninteso, il suo valore finchè perduri l'efficacia della pronuncia giudiziale, costituente il titolo in forza del quale il coniuge, che non sia titolare di un diritto reale o personale di godimento dell'immobile, acquisisce il diritto di occuparlo, in quanto affidatario di figli minori o convivente con figli maggiorenni non economicamente autosufficienti.

E' fin troppo evidente, infatti, che il perdurare sine die dell'occupazione dell'immobile- perfino quando ne siano venuti meno i presupposti, per essere i figli divenuti ormai autonomi economicamente- si risolverebbe in un ingiustificato, durevole pregiudizio al diritto del proprietario terzo di godere e disporre del bene, ai sensi dell'art. 42 della Costituzione e 832 C.C..

Ciò posto, va rilevato che l'efficacia della pronuncia giudiziale del provvedimento di assegnazione in parola può essere messa in discussione tra i coniugi, circa il perdurare dell'interesse dei figli, nelle forme del procedimento di revisione previsto dalla L. n. 898 del 1970, art. 9, attraverso la richiesta di revoca del provvedimento di assegnazione, per il sopravvenuto venir meno dei presupposti che ne avevano giustificato l'emissione.

Per converso, deve ritenersi che il terzo acquirente – non legittimato ad attivare il procedimento suindicato – non possa che proporre, instaurando un ordinario giudizio di cognizione, una domanda di accertamento dell'insussistenza delle condizioni per il mantenimento del diritto personale di godimento a favore del coniuge assegnatario della casa coniugale, per essere venuta meno la presenza di figli minorenni o di figli maggiorenni non economicamente autosufficienti, con il medesimo conviventi.

E ciò al fine di conseguire una declaratoria di inefficacia del titolo che legittima l'occupazione della casa coniugale da parte del coniuge assegnatario, a tutela della pienezza delle facoltà connesse al diritto dominicale acquisito, non più recessive rispetto alle esigenze di tutela dei figli della coppia separata o divorziata.

In mancanza, il terzo - non potendo attivare il procedimento, riservato ai coniugi, di cui all'art. 9 della legge sul divorzio – resterebbe, per il vero, del tutto privo di tutela, in violazione del disposto dell'art. 24 Cost..

Ebbene, nel caso di specie, la Corte di Appello, sul presupposto del venir meno dell'assegno di mantenimento a favore della figlia divenuta economicamente autosufficiente, ha ritenuto non sussistere le condizioni per conservare l'assegnazione della casa coniugale, essendo in tal caso, le esigenze patrimoniali dell'acquirente dell'immobile divenute prevalenti rispetto alle esigenze di tutela della prole, ormai del tutto venute meno.

In assenza di figli minori o maggiorenni non autosufficienti, non giova,

difatti, alla ricorrente invocare il principio, più volte affermato da questa Corte e posto a fondamento della decisione della Corte Costituzionale n. 308/2008, secondo cui la revoca dell'assegnazione della casa coniugale non può essere disposta se non all'esito di una valutazione di conformità di tale pronuncia all'interesse del minore (o del maggiorenne economicamente non autosufficiente).

E', invero, di tutta evidenza, che la mancanza di una prole da tutelare con l'assegnazione del bene in questione, rende improponibile un giudizio di comparazione tra le esigenze della proprietà, nella specie del terzo e quelle di tutela dei figli della coppia separata o divorziata.