

Separazione e divorzio

Oggetto: Opponibilità al terzo acquirente dell'assegnazione della casa familiare.

Autore: Dott.ssa Maria Cristina Gaeta

Questione: In caso di separazione personale dei coniugi, è opponibile al terzo avente causa il provvedimento di assegnazione della casa familiare in favore del coniuge affidatario, non proprietario dell'immobile?

Riferimenti: art. 337 *sexies* c.c. - art. 1599 c.c. - art. 2643 c.c. - art. 2644 c.c. - art. 6, co. 6, l. n. 898/1970.

Corte Cost., 27 luglio 1989, n. 454; Cass. civ., sez. II, 22 aprile 2016, n. 8202; Cass. civ., sez. I, 18 settembre 2009, n. 20144; Cass. civ., sez. I, 2 novembre 2007, n. 24321; Cass., SS.UU., 26 luglio 2002, n. 11096.

Proposta di soluzione: Il coniuge affidatario, non proprietario dell'immobile, può opporre il provvedimento di assegnazione della casa familiare, anche se non trascritto, al terzo avente causa purché non siano trascorsi nove anni dalla data di assegnazione. Nel caso in cui, invece, il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto precedentemente al titolo di acquisto del terzo, il provvedimento di assegnazione è opponibile senza limiti di tempo. La questione trae origine da una fattispecie sottoposta al vaglio della Suprema Corte avente ad oggetto l'assegnazione della casa familiare, di proprietà esclusiva del marito X, in favore della moglie Y - in seguito alla separazione consensuale dei due coniugi - e l'opponibilità del provvedimento di assegnazione, non trascritto, ad un terzo avente causa a cui X aveva alienato il bene successivamente all'assegnazione.

In merito all'assegnazione della casa familiare, l'art. 6, co. 6, l. n. 898/1970, applicabile anche alla separazione personale, sancisce che il godimento della casa familiare deve essere attribuito, di regola, al coniuge che vive con il figlio. Inoltre, lo stesso comma prevede che il Giudice deve tenere conto innanzitutto degli interessi del figlio e, in secondo luogo, delle condizioni economiche dei coniugi, con particolare riguardo a quelle del coniuge più debole. Per tali motivi, nel caso di specie la casa familiare era stata attribuita a Y.

Quanto all'opponibilità ai terzi del provvedimento di assegnazione, lo stesso art. 6, co. 6, l. n. 898/1970, da un lato prevede la necessità della trascrizione del provvedimento - con la conseguente applicazione degli effetti propri di questo istituto (art. 2644 c.c.) - ma, allo stesso tempo, richiama l'art. 1599 c.c. in tema di locazione. L'articolo in parola prevede che il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente se ha data certa anteriore all'alienazione del bene, precisando che le locazioni di beni immobili non trascritte sono opponibili al terzo acquirente solo nei limiti di nove anni dall'inizio della locazione (comma 3).

Nel caso in questione, il provvedimento di assegnazione non era stato trascritto. Tuttavia anche alla stregua della più recente

giurisprudenza (*ex multis*, Cass., 22 aprile 2016, n. 8202) si può agevolmente sostenere che il coniuge assegnatario ha la facoltà di opporre il proprio diritto di godimento al terzo acquirente dell'immobile, nonostante la mancata trascrizione del provvedimento, nei limiti di un novennio dal provvedimento di assegnazione. Invero, la Suprema Corte ha più volte affermato che il diritto di godimento del coniuge assegnatario è assimilabile al diritto di locazione e, avendo per definizione data certa il provvedimento di assegnazione della casa coniugale disposto in occasione della separazione (giudiziale o consensuale) o del divorzio, è possibile applicare in via analogica l'art. 1599 c.c. Pertanto, il provvedimento di assegnazione è opponibile al terzo che abbia acquistato l'immobile in data successiva all'assegnazione della casa familiare per soli nove anni dalla data dell'assegnazione, qualora il provvedimento non sia stato trascritto, ovvero senza limiti di tempo, nel caso in cui il provvedimento sia stato trascritto precedentemente al titolo di acquisto del terzo.