

Comunione

COMMENTI

Solo per il coniuge assegnatario un autonomo diritto di abitazione

E i figli conviventi maggiorenni non sono legittimati a intervenire nell'eventuale giudizio di divisione dell'immobile

La sentenza in esame esclude che, nel giudizio di scioglimento della comunione della casa coniugale assegnata a un coniuge in sede di separazione, possa sussistere un litisconsorzio necessario con i figli conviventi con il coniuge assegnatario, atteso che costoro non vantano un diritto di abitazione autonomo in grado di essere pregiudicato dal richiesto provvedimento di scioglimento e dalla successiva eventuale divisione del bene. È noto che quando il giudice è chiamato a decidere della se-

■ **Augusto Ciria ***

parazione dei coniugi o del loro divorzio deve provvedere all'assegnazione della casa coniugale all'uno o all'altro e la presenza di figli minori conviventi o comunque non ancora economicamente sufficienti costituisce il presupposto essenziale su cui fondare la decisione. Solo in tal caso, infatti, può trovare fondamento la pretesa di uno dei coniugi di continuare ad abitare nella casa coniugale, indipendentemente dal

fatto che questa sia in proprietà tra di loro, oppure che appartenga in via esclusiva a uno solo.

Senza scendere nel dettaglio del concetto di **casa coniugale**, è sufficiente sottolineare che si intende tale quella che viene normalmente definita come il **centro degli affetti, degli interessi e delle abitudini in cui si esprime e si articola la vita familiare**. Da qui l'esigenza di garantire, attraverso la sua assegnazione all'uno o all'altro coniuge, l'esclusivo interesse primario dei figli a continuare a vivere nel medesimo ambiente in cui sono stati con entrambi i genitori. L'assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario di figli minori o convivente con figli maggiorenni incolpevolmente non autosufficienti sotto il profilo economico in tanto si giustifica in quanto finalizzata ad assicurare l'interesse della prole alla permanenza nell'ambiente domestico in cui essa è cresciuta, evenienza questa che presuppone la destinazione dell'immobile a stabile abitazione del

LA MASSIMA

Comunione legale - Scioglimento - Assegnazione casa coniugale al coniuge e ai figli conviventi - Diritto di abitazione in capo ai figli - Insussistenza - Intervento in causa - Esclusione

Corte di Cassazione, sent. 4 novembre 2010, n. 22500, Sez. I - Pres. Luccioli; Rel. Felicetti; P.M. Immacolata - Ga.Se. (avv.ti. Molfese, Meoli) c. Ga.Gi. (avv.ti. Valenza, Vitiello) e Pa.Gi.

Il diritto di abitazione costituito in favore della moglie, nascente dal verbale di separazione, non si estende in via autonoma ai figli conviventi maggiorenni, i quali pertanto non sono legittimati a intervenire nel giudizio di scioglimento della comunione in quanto non litisconsorti necessari. Ai figli del coniuge assegnatario dell'immobile oggetto della comunione non spetta infatti un autonomo diritto di abitazione suscettibile di essere lesa dallo scioglimento della comunione sull'immobile e dalla sua divisione.



Art. 155 - *Provvedimenti riguardo ai figli*

Anche in caso di separazione personale dei genitori il figlio minore ha il diritto di mantenere un rapporto equilibrato e continuativo con ciascuno di essi, di ricevere cura, educazione e istruzione da entrambi e di conservare rapporti significativi con gli ascendenti e con i parenti di ciascun ramo genitoriale.

Per realizzare la finalità indicata dal primo comma, il giudice che pronuncia la separazione personale dei coniugi adotta i provvedimenti relativi alla prole con esclusivo riferimento all'interesse morale e materiale di essa. Valuta prioritariamente la possibilità che i figli minori restino affidati a entrambi i genitori oppure stabilisce a quale di essi i figli sono affidati, determina i tempi e le modalità della loro presenza presso ciascun genitore, fissando altresì la misura e il modo con cui ciascuno di essi deve contribuire al mantenimento, alla cura, all'istruzione e all'educazione dei figli. Prende atto, se non contrari all'interesse dei figli, degli accordi intervenuti tra i genitori. Adotta ogni altro provvedimento relativo alla prole.

La potestà genitoriale è esercitata da entrambi i genitori. Le decisioni di maggiore interesse per i figli relative all'istruzione, all'educazione e alla salute sono assunte di comune accordo tenendo conto delle capacità, dell'inclinazione naturale e delle aspirazioni dei figli. In caso di disaccordo la decisione è rimessa al giudice. Limitatamente alle decisioni su questioni di ordinaria amministrazione, il giudice può stabilire che i genitori esercitino la potestà separatamente.

Salvo accordi diversi liberamente sottoscritti dalle parti, ciascuno dei genitori provvede al mantenimento dei figli in misura proporzionale al proprio reddito; il giudice stabilisce, ove necessario, la corresponsione di un assegno periodico al fine di realizzare il principio di proporzionalità, da determinare considerando:

- 1) le attuali esigenze del figlio;
- 2) il tenore di vita goduto dal figlio in costanza di convivenza con entrambi i genitori;
- 3) i tempi di permanenza presso ciascun genitore;
- 4) le risorse economiche di entrambi i genitori;
- 5) la valenza economica dei compiti domestici e di cura assunti da ciascun genitore.

L'assegno è automaticamente adeguato agli indici ISTAT in difetto di altro parametro indicato dalle parti o dal giudice.

Ove le informazioni di carattere economico fornite dai genitori non risultino sufficientemente documentate, il giudice dispone un accertamento della polizia tributaria sui redditi e sui beni oggetto della contestazione, anche se intestati a soggetti diversi.

coniuge e del figlio (Cass. n. 26476/2007).

La casa coniugale è dunque solo quella dove ha di fatto vissuto la famiglia dei coniugi se-

parandi e non già quella che questi avevano acquistato magari in comunione di beni con l'intenzione di trasferirvisi.

Nel caso esaminato dalla Cor-

te era successo che il marito, cessato il suo obbligo di provvedere al pagamento sia dell'intero mutuo gravante sull'immobile comune assegnato alla moglie e sia delle spese condominiali, aveva chiesto lo scioglimento della comunione legale. Stante l'indivisibilità del bene, ne veniva disposta la vendita all'asta sulla base di un prezzo che teneva conto anche del diritto di abitazione su di esso gravante in favore della moglie. Il ricavato, considerate le reciproche pretese creditorie ed effettuate le dovute compensazioni, doveva essere poi ripartito fra i comproprietari.

Entrambe le parti proponevano appello e nel relativo giudizio intervenivano volontariamente anche i loro figli, sostenendo di vantare un autonomo diritto di abitazione sull'immobile in questione proprio in conseguenza del fatto che nel verbale di separazione la casa coniugale oggetto di comunione era stata assegnata, oltre che alla moglie, anche ai figli conviventi. I coniugi, secondo l'interpretazione degli intervenuti, nel disporre in sede di separazione dell'assegnazione della casa coniugale, avrebbero volontariamente inteso prevedere un autonomo diritto di abitazione in capo ai figli. Potendo il verbale di separazione contenere disposizioni anche a favore di terzi, esso andava interpretato nel senso di attribuire un diritto

Comunione

di abitazione in favore dei figli maggiorenni, ancorché non più conviventi con la madre.

Da qui la loro istanza di rimessione della causa in primo grado per difetto di contraddittorio nei loro confronti, con contestuale accertamento dell'opponibilità ai terzi dell'avvenuta trascrizione del loro diritto di abitazione sull'immobile oggetto del contendere o, in alternativa, la condanna dei condividenti al risarcimento dei danni in loro favore, qualora tale opponibilità fosse stata negata.

I giudici d'appello concludevano per l'inammissibilità dell'intervento in causa dei figli e nel confermare nel merito la sentenza di primo grado, si limitavano a rivedere gli importi delle compensazioni tra i due partecipanti alla comunione.

Proposto ricorso avanti la Suprema Corte, anche in tale sede è stata confermata l'inammissibilità dell'intervento dei figli, sul presupposto che la negazione di autonomo diritto di abitazione in capo ai figli non viola il disposto dell'art. 155, comma 4 cod. civ. così come novellato dalla legge n. 54/2006.

È evidente, infatti, che il **diritto di abitazione**, sia che lo si configuri come diritto personale di godimento o che lo si atteggi come diritto reale, è **attribuito al solo coniuge e non già in via autonoma ai figli, benché nell'interesse di costoro**. È lo stesso art. 155-*quater* cod. civ. che fa ri-

ferimento all'interesse dei figli e che conferma, in tal modo, che il **godimento della casa coniugale è finalizzato alla tutela della prole in genere**. Tanto è vero che, in assenza di prole, è irrilevante il titolo in capo a uno dei coniugi che giustifica la disponibilità della casa familiare, non potendo il giudice, in siffatta situazione, adottare in sentenza alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale (Cass. n. 16398/2007).

Il contratto di locazione assegna al conduttore un diritto personale di godimento

Se da un lato il diritto di abitazione deve essere attribuito al coniuge a beneficio dei figli conviventi, dall'altro tale beneficio non attribuisce ai figli alcun diritto autonomo di abitazione idoneo a legittimare un loro intervento nel giudizio avente a oggetto la divisione dell'immobile.

Ancor meno giustificato appare, peraltro, l'intervento in appello, stante il disposto degli artt. 344 e 404 cod. proc. civ., secondo cui esso è ammesso solo da parte del terzo legitti-

mato all'opposizione di cui all'art. 404 cod. proc. civ. in quanto titolare di un diritto incompatibile suscettibile di essere pregiudicato dall'emanda sentenza.

La giurisprudenza (Cass. n. 11420/2009) è costante nel ritenere che in appello è ammesso soltanto l'intervento dei terzi che potrebbero proporre opposizione ex art. 404 cod. proc. civ., vale a dire da parte di coloro legittimati a opporsi alla sentenza passata in giudicato (o comunque esecutiva) pronunciata tra altre persone e in grado di pregiudicare i loro diritti. Tali terzi devono però essere titolari di diritti autonomi rispetto a quelli oggetto della controversia, la cui tutela è incompatibile con la situazione giuridica che risulterebbe dalla sentenza pronunciata tra altre parti.

Casa coniugale e contratto di locazione

L'assegnazione della casa coniugale prescinde dalla proprietà o meno della stessa in capo all'uno o all'altro coniuge, ben potendo il relativo provvedimento essere assunto anche quando l'alloggio sia occupato dai coniugi in forza di un contratto di locazione.

L'unità immobiliare locata può essere destinata ad abitazione del nucleo familiare del conduttore, intendendosi per tale sia la famiglia fondata sul matrimonio con prole legittima, sia il rapporto di convivenza



con prole naturale. **Non è necessario che il contratto di locazione sia intestato a entrambi i coniugi o i conviventi**, proprio perché è nel diritto del conduttore di servirsi del bene per un uso abitativo che implica anche il vivere con la propria famiglia.

Il contratto di locazione attribuisce al conduttore un diritto personale di godimento, il diritto cioè di disporre del bene locato per il tempo convenuto che si realizza prendendo in consegna l'unità immobiliare e osservando la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi per l'uso determinato nel contratto. Trattandosi di un contratto a prestazioni corrispettive a tale diritto corrisponde l'obbligo per il conduttore di dare al locatore il corrispettivo convenuto nei termini previsti.

L'utilizzo dell'immobile non può essere ceduto a terzi senza il consenso del locatore proprio perché si tratta di un diritto personale di godere del bene altrui, tant'è che nel caso in cui il locatore presti il consenso alla cessione, e dunque consenta la sublocazione, lo stesso può pretendere le prestazioni ed esercitare i propri diritti sia direttamente nei confronti del subconduttore sia nei riguardi del conduttore.

La crisi familiare, ossia il momento in cui la famiglia si disgrega a causa del venir meno del rapporto di coppia, deter-

mina rilevanti effetti per la locazione: e ciò sia nel caso in cui l'intestatario del contratto sia la coppia, così come nel caso in cui titolare del rapporto locatizio sia uno solo dei coniugi o dei conviventi.

Le conseguenze sono di non poco conto per parte locatrice e riguardano sia il soggetto legittimato a continuare a disporre dell'unità immobiliare, assumendo la qualità di conduttore e ogni conseguente obbligazione, sia i diritti che co-

Anche la separazione di fatto comporta la successione nella locazione

stui può far valere nei riguardi di parte locatrice.

La separazione comporta innanzi tutto che la coppia cessi di convivere e, pertanto, che venga meno l'unica abitazione comune, così da porsi la necessità di stabilire chi debba continuare a usufruire della casa familiare. **La cessazione dell'unione coniugale**, al pari della separazione dei conviventi, può essere regolata da un accordo tra i *partner* nell'ambito del quale gli stessi dispongano anche per l'asse-

Comunione

gnazione in godimento dell'alloggio condotto in locazione destinato a casa familiare. Capita spesso però che, vuoi perché l'accordo non è facile da raggiungere oppure perché è nell'interesse dei coniugi ottenere una pronuncia giudiziale sulla base dell'accordo raggiunto, la successione nel contratto di locazione sia regolata dal provvedimento del giudice della separazione (o del divorzio) che dispone in ordine all'assegnazione della casa coniugale. La fattispecie, disciplinata già nell'ambito della legislazione vincolistica, è attualmente regolata dall'art. 6, legge n. 392/1978 che espressamente prevede il diritto di succedere nel contratto di locazione in favore del coniuge al quale venga assegnata la casa coniugale con provvedimento giudiziale nell'ambito di un procedimento di separazione o divorzio.

Il provvedimento di assegnazione della casa familiare determina una cessione ex lege del relativo contratto di locazione a favore del coniuge assegnatario e l'estinzione del rapporto in capo al coniuge che ne fosse originariamente conduttore; tale estinzione si verifica anche nell'ipotesi in cui entrambi i coniugi abbiano sottoscritto il contratto di locazione, succedendo in tal caso l'assegnatario nella quota ideale dell'altro coniuge (Cass. n. 10104/2009).

Il diritto a succedere nel rap-

Comunione

COMMENTI



LA GIURISPRUDENZA CITATA

COSTITUZIONALITÀ

Corte Cost. 24 marzo 1988, n. 404

LEGITTIMITÀ

Cass. civ., Sez. Unite, 23 luglio 2002, n. 11096

Cass. civ. 8 aprile 2003, n. 5455

Cass. civ. 13 febbraio 2006, n. 3030

Cass. civ. 3 marzo 2006, n. 4719

Cass. civ., Sez. Unite, 12 giugno 2006 n. 13523

Cass. civ. 2 febbraio 2007, n. 3840

Cass. civ. 24 luglio 2007, n. 16398

Cass. civ. 14 dicembre 2007, n. 26476

Cass. civ. 11 febbraio 2008, n. 3251

Cass. civ. 18 febbraio 2008, n. 3934

Cass. civ. 19 giugno 2008, n. 16627

Cass. civ. 17 luglio 2008, n. 19691

Cass. civ. 27 gennaio 2009, n. 1951

Cass. civ. 30 aprile 2009, n. 10104

Cass. civ. 18 maggio 2009, n. 11420

Cass. civ. 17 dicembre 2009, n. 26586

Cass. civ. 22 marzo 2010, n. 6861

Cass. civ. 22 novembre 2010, n. 23591

porto di locazione spetta altresì al coniuge a cui sia attribuito il diritto di permanere nella casa coniugale in base all'accordo di separazione consensuale o, nel caso di nullità del matrimonio, se tra i coniugi si è così stabilito.

Anche la separazione di fatto comporta la successione nel contratto di locazione: nel caso in cui siano i coniugi a decidere di vivere separati con un accordo privato (cioè senza rilevanza giuridica ai fini del rapporto di coniugio), conduttore sarà colui che permane nell'abitazione con il consenso dell'altro.

Affinché si verifichi la successione, ossia il subentro nell'assegnazione dell'alloggio, è dunque **indispensabile che il giudice della separazione o del divorzio assegni la casa coniugale**: in assenza di tale provvedimento non si può dar luogo al subentro all'assegna-

tario dell'altro coniuge. E così, nel caso in cui l'alloggio assegnato al marito venga con provvedimento provvisorio assegnato alla moglie con cui vive la figlia, ma tale assegnazione non sia successivamente confermata con la sentenza di divorzio, non si verifica il subentro e l'unico assegnatario rimane l'ex marito, mentre l'ex moglie e la figlia diventano occupanti senza titolo (Cass. n. 16627/2008).

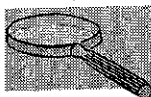
La successione nel diritto di abitare nella casa familiare non modifica però la natura del rapporto di locazione, né il diritto in base al quale il conduttore detiene la cosa locata, ma solo consente a un soggetto diverso dall'originario conduttore di sostituirsi nella titolarità del contratto, con attribuzione dei relativi diritti e assunzione delle obbligazioni che ne derivano, prima fra tutte quella di corrispondere il canone.

La parte locatrice continuerà perciò ad avere il diritto di riottenere la disponibilità dell'immobile alla scadenza prevista contrattualmente, non trovando tale diritto alcun limite nel provvedimento di assegnazione della casa familiare da parte del giudice. Tale provvedimento, infatti, è finalizzato a permettere ai figli di restare nella casa familiare con il genitore designato dal giudice, anche qualora costui non vanti alcun titolo di godimento sull'immobile. **Il godimento della casa familiare**, anche dopo la riforma in

materia di affidamento dei figli minori che ha introdotto l'affido condiviso, è d'altro canto **attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli**, interesse che si realizza attraverso la conservazione dell'*habitat* domestico, costituendo l'assegnazione una misura di tutela della prole.

In precedenza sia la disciplina in materia di separazione dei coniugi sia le norme in materia di divorzio stabilivano che l'abitazione familiare spettasse, di preferenza, al coniuge cui fossero affidati i figli: vi era una sorta di automatismo tra affidamento dei figli minori o convivenza dei figli maggiorenni non indipendenti con un genitore e assegnazione della casa familiare.

Superato l'affidamento esclusivo, l'assegnazione della casa familiare condotta in locazione è valutata dal giudice della sepa-



LA CESSAZIONE DELLA CONVIVENZA MORE UXORIO

Nell'ipotesi di cessazione della convivenza *more uxorio* al conduttore allontanatosi succede quello con lui già convivente quando vi sia prole naturale. La Corte Costituzionale ha già da tempo (sent. n. 404/1988) dichiarato l'illegittimità del citato art. 6, legge n. 392/1978 nella parte in cui non prevedeva la successione nel contratto nel caso di cessazione della convivenza nell'ambito della famiglia di fatto.

Presupposto affinché si verifichi la successione nel contratto è dunque la presenza della prole naturale, con la conseguenza che il convivente abbandonato, rimasto nell'alloggio con la prole, succede nel rapporto locatizio all'originario conduttore. Si conferma in tal modo il motivo principe informatore della disciplina dettata dall'art. 6, legge n. 392/1978 della conservazione dell'abitazione in capo alla residua comunità radicata nell'alloggio, di cui il convivente rimasto con la prole è divenuto l'esponente. La presenza della prole, in buona sostanza, fa in modo che la semplice convivenza, di per sé non tutelata ai fini del contratto, si estrinsechi in un nucleo familiare di fatto che, come tale, appare meritevole di tutela al pari di quella legale.

Il subentro si verifica anche se la convivenza è sorta nel corso della locazione e senza che il locatore ne abbia avuto conoscenza.

razione o del divorzio, avendo come parametro l'interesse dei figli; di conseguenza, il diritto ad abitarvi dopo la cessazione dell'unione sarà riconosciuto a quello dei genitori che trascorrerà più tempo con i figli ovvero con il quale i figli vivranno prevalentemente (il cosiddetto «genitore collocatario» perché presso di lui vi sarà la prevalente localizzazione dei figli). Ciò comporta che se la casa coniugale è un immobile concesso in locazione, nel caso di sua assegnazione al coniuge non conduttore, si verifica una successione per legge: **il contratto continua alle stesse condizioni, ma il conduttore diviene il genitore a cui è assegnata la casa coniugale e il locatore non può in alcun modo opporsi.** Per con-

tro il coniuge assegnatario, assumendo la qualità di conduttore, si dovrà far carico delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e sarà tenuto a corrispondere il canone convenuto contrattualmente.

Di conseguenza, in caso di separazione giudiziale, il coniuge che ha perduto la qualità di conduttore perché il diritto di abitare nella casa familiare è stato attribuito dal giudice all'altro coniuge, non è legittimato ad agire in giudizio per la tutela dei diritti connessi alla qualità di conduttore (Cass. n. 19691/2008).

L'importante è che il provvedimento di omologa della separazione sia anteriore alla scadenza del contratto e che quindi questo sia in essere di diritto

Comunione

e non semplicemente di fatto per mancata restituzione dell'immobile da parte del conduttore. Il che significa che se l'omologa della separazione con l'assegnazione della casa familiare è posteriore alla cessazione del contratto di locazione, il coniuge assegnatario non vanta alcun diritto di successione nel contratto in quanto il coniuge non assegnatario risulta essere semplicemente titolare di una occupazione di fatto dell'immobile (Cass. n. 1951/2009).

Compravendita della casa assegnata al coniuge

Una volta emesso il provvedimento da parte del giudice, nulla esclude che la casa coniugale possa essere ceduta anche a terzi. Il coniuge assegnatario diventa titolare di un pur atipico diritto di godimento (Cass. n. 3934/2008) che ben può opporre al terzo compratore a cui il coniuge non assegnatario, unico proprietario, ha venduto la casa coniugale. L'accortezza del coniuge assegnatario sta però nel trascrivere subito nei registri immobiliari il suo diritto a continuare a occupare il bene, di modo che anche il terzo acquirente debba rispettarlo sino a quando tale diritto verrà meno perché così avrà deciso un altro giudice. E infatti, in quanto diritto di godimento e sulla base delle previsioni di cui al disposto dall'art. 1599 cod. civ. in tema di rapporto di locazio-

ne, la sentenza di assegnazione della casa al coniuge affidatario, ai sensi dell'art. 155, comma 4 cod. civ. in tema di separazione personale e art. 6, comma 6 legge n. 898/1970 (come sostituito dall'art. 11, legge n. 74/1987) in tema di divorzio, se non è trascritta è opponibile al compratore dell'immobile solo nel limite di nove anni dalla data di assegnazione della casa (Cass. n. 4719/2006). Il che significa che l'acquirente della casa coniugale è obbligato a tollerare l'occupazione dell'immobile da parte del coniuge assegnatario e dei di lui figli conviventi almeno per nove anni. La tolleranza, invece, si può protrarre per ben più tempo se il provvedimento di assegnazione viene trascritto.

Il problema però si pone nel caso in cui la vendita dell'immobile avvenga prima che sia emesso il provvedimento di assegnazione. La soluzione deve ricercarsi nella possibilità o meno di trascrivere il ricorso per separazione contenente la domanda diretta a ottenere l'assegnazione della casa coniugale. Da un lato va salvaguardato il principio per cui la durata del procedimento non deve andare in danno di chi è costretto ad agire in giudizio per ottenere tutela del diritto della prole di continuare a vivere nella casa familiare; dall'altro va osservata la tassatività degli atti che l'art. 2653 cod. civ. prevede come trascrivibili, tra i quali cer-

tamente non rientra il ricorso per separazione, essendo questo solo lo specifico provvedimento con il quale si giunge poi a costituire il diritto di assegnazione della casa coniugale. Ci hanno pensato le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sent. n. 13523/2006) che, seppure decidendo su una diversa tematica, hanno comunque affermato per la prima volta la possibilità di attribuire all'elencazione di cui al citato art. 2653 cod. civ. un'interpre-

Con la trascrizione del ricorso si prenotano gli effetti del relativo provvedimento

tazione estensiva e di farvi rientrare tutti quegli atti che, sebbene non contemplati dalla norma, mirano a raggiungere la medesima finalità.

Non vi è pertanto più ragione per negare la trascrivibilità della domanda volta a ottenere l'assegnazione della casa familiare e per rendere in tal modo opponibile al terzo acquirente il diritto del coniuge - che poi risulterà assegnatario - di continuare ad abitarla con i propri figli.

Gli effetti della trascrizione, in buona sostanza, decorrono non

già dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione, ma dal momento della trascrizione del semplice ricorso per separazione contenente la richiesta di assegnazione. Simile ragionamento si pone in perfetta aderenza con lo spirito delle ragioni che devono giustificare l'assegnazione della casa familiare all'uno piuttosto che all'altro coniuge, di modo che il ritardo nell'emissione del relativo provvedimento non vada a pregiudicare in maniera irreparabile il primario diritto dei figli di restare nella casa dove hanno vissuto sino a prima della separazione dei loro genitori.

Con la trascrizione del ricorso contenente la domanda di assegnazione vengono in pratica prenotati gli effetti che poi avrà il relativo provvedimento, quello cioè, come si è visto, di rendere opponibile al terzo acquirente il diritto del coniuge assegnatario di continuare a godere del bene nonostante non ne sia proprietario, con il solo obbligo di riconoscere il rimborso degli oneri condominiali (o spese ordinarie in genere) di pertinenza dell'unità immobiliare dapprima adibita a casa coniugale.

Ciò impone naturalmente una maggiore prudenza da parte del compratore che, nello svolgere le necessarie visure prima dell'acquisto, deve prestare attenzione alla trascrizione non solo del provvedimento di assegnazione della casa familiare al

coniuge del venditore, ma anche della semplice domanda contro costui proposta per ottenerne l'assegnazione. Una sua eventuale negligenza in tal senso potrebbe privarlo della disponibilità del bene per un tempo che si presenta di volta in volta variabile e che dipende dal verificarsi di un evento a lui totalmente estraneo, vale a dire di un provvedimento del giudice che, valutate le condizioni del coniuge assegnatario e dei figli con lui conviventi, revochi il diritto di costoro di continuare a vivere nell'immobile ormai di proprietà di terzi e gli riconosca conseguentemente il diritto di poterne liberamente godere secondo i proprio diritti.

Rilievi conclusivi

Da quanto sopra esposto emerge chiaramente che **il diritto riconosciuto al coniuge in sede di separazione o di divorzio di continuare ad abitare nella casa coniugale pone su questa un vincolo che, sebbene non vada a pregiudicarne la disponibilità, certamente ne limita la**

libera circolazione. Trattasi per il vero di un **vincolo comunque fisiologicamente destinato a venire meno nel momento in cui i figli cessano di convivere con il genitore assegnatario.**

Nessuna censura può muoversi, infatti, alla pronuncia in commento che – in relazione alla lamentata violazione dell'art. 155, comma 4 cod. civ., così come novellato dalla legge n. 54/2006 – ha negato l'esistenza di un autonomo diritto di abitazione in capo ai figli della coppia separata. In materia di separazione e di divorzio, infatti, va rammentato che il godimento della casa coniugale è esclusivamente finalizzato alla tutela della prole in genere e non è più invece strettamente collegato con l'affidamento dei figli minori. In tale ottica, in assenza di prole, resta del tutto irrilevante il titolo, sia esso di godimento o reale, che giustifica la disponibilità della casa coniugale e resta impedito al giudice di assumere provvedimenti in ordine all'assegnazione della casa coniugale stessa.

È dunque pacifico che **il diritto di assegnazione, sia che si configuri come un diritto personale di godimento e sia che lo si attinga invece a diritto reale, viene attribuito in via esclusiva al coniuge e non già ai figli, che ne possono usufruire in via indiretta in quanto conviventi con il genitore assegnatario.** Il diritto di ottenere il godimento dell'immobile è attribuito, quanto al titolo, al solo coniuge, benché i beneficiari ne siano anche i figli con lui conviventi e non ancora economicamente autonomi. Tuttavia, tale beneficio non attribuisce loro alcun diritto che possa essere fatto valere in modo autonomo e che li legittimi dunque a intervenire nel giudizio che i loro genitori abbiano inteso radicare per ottenere la divisione dell'immobile adibito a casa coniugale e in tale veste assegnato a uno di loro pur a salvaguardia degli interessi dei figli.

* *Avvocato*



PAGIN@24
LIBRERIA DIGITALE,
AGGIORNAMENTO IN UN CLICK.

PAGIN@24 è l'innovativa libreria digitale dove puoi scegliere e acquistare in formato PDF le pubblicazioni del Gruppo 24 Ore.
La soluzione più semplice e veloce per il tuo aggiornamento.

SCEGLI <small>in un click</small> E FACILE!	ACQUISTA <small>Reputati fino a</small> 50%	SCARICA <small>in un click</small> in PDF	LEGGI <small>in un click</small> COMODO & VELOCE!
--	--	--	--

www.pagina24.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE