

Convivenza di fatto

Cassazione Civile, Sez. I, 11 settembre 2015, n. 17971 - Pres. Forte - Rel. Acierno - P.M. Ceroni (diff.) - P.D. (avv. Crea) c. CRIS.MAR Immobiliare S.r.l.

In presenza di figli minori nati da una relazione di convivenza *more uxorio* l'immobile adibito a casa familiare è assegnato al genitore collocatario dei predetti minori, anche se non proprietario dell'immobile, o conduttore in virtù di rapporto di locazione o comunque autonomo titolare di una situazione giuridica qualificata rispetto all'immobile, la cui posizione, peraltro, è comunque di detentore qualificato, assimilabile al comodatario (anche quando proprietario esclusivo sia l'altro convivente), attesa la pregressa *affectio familiaris* che costituisce il nucleo costituzionalmente protetto (ex art. 2 Cost.) della relazione di convivenza.

Il diritto di godimento dell'immobile adibito a casa familiare attribuito al convivente *more uxorio* collocatario dei figli minori è opponibile all'avente causa dell'ex convivente proprietario dell'immobile, indipendentemente dall'antiorità del trasferimento immobiliare rispetto al provvedimento di assegnazione, sempre che il terzo acquirente sia a conoscenza del pregresso rapporto di stabile convivenza e del vincolo di destinazione impresso al bene in data antecedente all'alienazione.

ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

Conforme	In qualche misura, Cass., SS.UU., 26 luglio 2002, n. 11096; Cass. n. 7214 del 2013.
Difforme	In qualche misura, Cass. n. 624 del 1986; Cass., Sez. I, 5 luglio 1988, n. 4420; Cass. 6 maggio 1999, n. 4529.

La Corte (*omissis*).

Svolgimento del processo e motivi della decisione

La Cris Mar società immobiliare S.r.l. conveniva in giudizio P. D. chiedendone la condanna al rilascio di un immobile adibito ad uso abitativo ritenuto occupato senza titolo dalla convenuta.

L'immobile era stato acquistato il 3 agosto 2006 dal proprio convivente R.R. che lo aveva già rilasciato.

La convenuta opponeva l'inammissibilità della domanda perché lesiva dei diritti delle figlie minori, avute dal convivente, che abitavano con lei l'immobile e rilevava che non era stata disposta la notifica della domanda al p.m. ex L. n. 54 del 2006.

Chiedeva la sospensione del procedimento in pendenza di giudizio davanti al Tribunale per i minorenni e nel merito affermava che la vendita era inefficace nei suoi confronti essendo stata accolta azione revocatoria da lei proposta.

Infine evidenziava che il Tribunale per i minorenni aveva accolto la sua domanda di assegnazione della casa familiare in qualità di collocataria delle figlie minori.

Il giudice di primo grado accoglieva la domanda di rilascio ritenendo che il provvedimento di assegnazione della casa familiare non fosse opponibile a terzi perché non trascritto e comunque successivo di due anni al trasferimento della proprietà del bene.

Sull'appello della convenuta la Corte d'Appello ha confermato la pronuncia di primo grado sulla base delle seguenti affermazioni:

l'azione proposta è sottoposta al rito ordinario. Ne consegue l'insussistenza di alcuna invalidità e lesione del contraddittorio;

il fatto che nel rogito d'acquisto sia scritto che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova non sta ad indicare che fosse accettata da parte dell'acquirente l'occupazione di terzi;

il provvedimento di assegnazione della casa familiare non è opponibile all'acquirente perché l'immobile è stato acquistato anteriormente al predetto provvedimento in quanto la vendita è datata 3 agosto 2006 ed il provvedimento di assegnazione è del 15 novembre 2007. Il procedimento per rilascio è stato introdotto con ricorso depositato il 26 novembre 2006 ovvero anch'esso anteriormente al provvedimento di assegnazione in questione.

In conclusione l'alloggio è stato venduto in data antecedente di circa tre mesi alla proposizione del ricorso per l'affidamento dei minori e l'assegnazione dell'immobile come casa familiare;

non è infine contestato che il provvedimento di assegnazione non fu trascritto.

Non è applicabile alla specie né lo statuto della locazione né quello del comodato. Manca a tale ultimo riguardo la prova che il R. abbia rilasciato l'alloggio prima di averlo venduto, in quanto nell'ipotesi contraria egli non aveva titolo per lasciarlo in comodato alla convivente. L'onere della prova al riguardo era in capo alla M.

Infine quanto alla consapevolezza dell'acquirente dell'occupazione dell'alloggio non rileva secondo la Corte d'Appello che la legale del R. fosse socia della Cris. Mar, né che sua figlia ne fosse l'amministratrice dal momento che queste circostanze non determinano univocamente la conoscenza dell'occupazione dell'immobile.

L'incidente relativo al procedimento disciplinare a carico del predetto legale per essere personalmente intervenuto al fine di acquistare ad un prezzo inferiore a quello di acquisto l'immobile al fine di sottrarlo agli obblighi derivanti dal credito alimentare in favore delle minori, non spiega effetti rispetto alla consapevolezza della preesistente occupazione dell'immobile. Peraltro tale aspetto risulta prospettato tardivamente e senza la preventiva instaurazione del contraddittorio.

Neanche l'accoglimento della revocatoria ha rilievo secondo la Corte territoriale in quanto l'azione di rilascio ha ad oggetto un diritto di godimento che non ha niente a che vedere con la consistenza del patrimonio del debitore.

Avverso tale pronuncia ha proposto ricorso per cassazione la P., articolato in due motivi.

Nel primo motivo viene dedotta la violazione di legge per avere la Corte d'Appello applicato il rito ordinario invece che locatizio e per non aver disposto la partecipazione del P.M. essendovi figli minori. L'adozione del rito correttamente applicabile avrebbe determinato la corretta qualificazione della domanda come risoluzione di comodato con conseguente incremento anche dei poteri istruttori officiosi del giudice in funzione dell'interesse delle minori.

Nel secondo motivo viene dedotto il vizio di motivazione della sentenza impugnata per non avere la Corte d'Appello correttamente valutato che nel contratto di trasferimento dell'immobile era indicato che l'immobile veniva acquistato "nello stato di fatto di fatto e di diritto in cui si trova", "ben noto alla parte acquirente". La Corte non ha ritenuto che tale formula ricomprendesse l'occupazione da parte di terzi, in quanto non esplicitamente menzionata nell'atto.

La società acquirente amministrata dalla figlia della legale del R., sanzionata con sentenza della Corte di Cassazione per aver ingiustificatamente ritardato la causa relativa all'affidamento e all'assegnazione della casa familiare, non poteva non sapere dell'occupazione medesima.

Deve pertanto logicamente ritenersi che l'acquirente fosse a conoscenza del fatto che la P. detenesse a titolo di comodato l'immobile.

La parte ricorrente censura la qualificazione giuridica del rapporto al fine di evidenziare l'opponibilità al terzo acquirente della destinazione dell'immobile a casa familiare come fatto giuridicamente impeditivo del rilascio. Così complessivamente qualificati i predetti motivi deve procedersi alla disamina della giurisprudenza costituzionale e di legittimità al fine di configurare in modo corretto ed esauriente la fattispecie dedotta in giudizio.

In primo luogo deve rilevarsi che la ricorrente, incontestatamente convivente *more uxorio* nell'immobile in questione rilasciato dall'altro convivente che ne era l'esclusivo proprietario riveste la qualità di detentore qualificato, essendo il suo diritto personale di godimento sul predetto bene del tutto equiparabile a quello riconducibile alla posizione del comodatario.

Tale qualificazione è confermata dall'orientamento di questa Corte, così massimato:

"La convivenza "more uxorio", quale formazione sociale che da vita ad un autentico consorzio familiare, determina, sulla casa di abitazione ove si svolge e si attua il programma di vita in comune, un potere di fatto basato su di un interesse proprio del convivente ben diverso da quello derivante da ragioni di mera ospitalità, tale da assumere i connotati tipici di una detenzione qualificata, che ha titolo in un negozio giuridico di tipo familiare. Ne consegue che l'estromissione violenta o clandestina dall'unità abitativa, compiuta dal convivente proprietario in danno del convivente non proprietario, legittima quest'ultimo alla tutela possessoria, consentendogli di esperire l'azione di spoglio". (Cass. 7214 del 2013; conf. Cass. 7 del 2014).

Il puntuale richiamo agli artt. 2 e 3 della Costituzione, su cui si fonda l'assimilazione della posizione del convivente *more uxorio* rispetto all'immobile di cui l'altro convivente sia proprietario, consente l'immediato collegamento con l'altro basilare principio di diritto riguardante l'equiparazione dei figli nati fuori dal matrimonio a quelli nati all'interno di esso solo di recente definitiva attuazione normativa (con la L. Delega n. 212 del 2012 ed il D.Lgs. n. 154 del 2013) ma ampiamente realizzato dalla giurisprudenza costituzionale e dalla giurisprudenza di legittimità.

Al riguardo, con specifico riferimento all'assegnazione della casa familiare deve essere richiamata la sentenza della Corte Costituzionale n. 166 del 1998 che costituisce il sostegno primario dell'ermeneusi costituzionalmente orientata, successivamente consolidatasi nella materia. In tale sentenza la Corte ha evidenziato che: "l'interpretazione sistematica dell'art. 30 Cost. in correlazione agli artt. 261, 146 e 148 c.c. impone che l'assegnazione della casa famiglia nell'ipotesi di cessazione di un rapporto di convivenza *more uxorio*, allorché vi siano figli minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti, deve regolarsi mediante l'applicazione del principio di responsabilità genitoriale, il quale postula che sia data tempestiva ed efficace soddisfazione alle esigenze di mantenimento del figlio, a prescindere dalla qualificazione dello status". Il diritto dei figli minori nati fuori del matrimonio alla conservazione dell'habitat familiare costituisce una soluzione interpretativa costituzionalmente necessitata secondo questa rilevante pronuncia.

Tale indicazione ha trovato puntuale e costante conferma nella giurisprudenza di legittimità. Al riguardo si richiama Cass. n. 10102 del 2004 secondo la quale "In tema di famiglia di fatto e nella ipotesi di cessazione della convivenza "more uxorio", l'attribuzione giudiziale del diritto di (continuare ad) abitare nella casa familiare al convivente cui sono affidati i figli minorenni o che conviva con figli maggiorenni non ancora economicamente autosufficienti per motivi indipendenti dalla loro volontà è da ritenersi possibile per effetto della sentenza n. 166 del 1998 della Corte Costituzionale, che fa leva sul principio di responsabilità genitoriale, immanente nell'ordinamento e ricavabile dall'interpretazione sistematica degli artt. 261 (che parifica doveri e diritti del genitore nei confronti dei figli legittimi e di

quelli naturali riconosciuti), 147 e 148 (comprendenti il dovere di apprestare un'adeguata abitazione per la prole, secondo le proprie sostanze e capacità) c.c., in correlazione all'art. 30 Cost.

Tale diritto è attribuito dal giudice al coniuge (o al convivente), qualora ne sussistano i presupposti di legge, (...) ed è tale da comprimere temporaneamente, fino al raggiungimento della maggiore età o dell'indipendenza economica dei figli, il diritto di proprietà o di godimento di cui sia titolare o contitolare l'altro genitore, in vista dell'esclusivo interesse della prole alla conservazione, per quanto possibile, dell'habitat domestico anche dopo la separazione dei genitori. (...).

Il principio ha avuto costante conferma ed è stato di recente ribadito da Cass. 18863 del 2011, nella vigenza dell'attuale regime giuridico dell'affido condiviso.

In conclusione, alla luce dei consolidati principi sopra illustrati può affermarsi che anche nelle convivenze di fatto, in presenza di figli minori nati dai due conviventi, l'immobile adibito a casa familiare è assegnato al genitore collocatario dei predetti minori, anche se non proprietario dell'immobile o conduttore in virtù di rapporto di locazione o comunque autonomo titolare di una posizione giuridica qualificata rispetto all'immobile. Egli, peraltro in virtù dell'*affectio* che costituisce il nucleo costituzionalmente protetto (ex art. 2 Cost.) della relazione di convivenza è comunque detentore qualificato dell'immobile ed esercita il diritto di godimento su di esso in posizione del tutto assimilabile al comodatario, anche quando proprietario esclusivo sia l'altro convivente.

Rimane da verificare se tale duplice condizione sia opponibile all'avente causa dell'ex convivente cui è stata trasferita la proprietà del predetto bene e, in caso di risposta affermativa, entro che limiti operi tale opponibilità.

Il quesito, così come formulato corrisponde esattamente alla fattispecie dedotta nel presente giudizio nella quale è incontestato che l'immobile sia stato adibito a casa familiare, che uno dei conviventi ne fosse proprietario, che ne sia stata trasferita la proprietà a terzi, che l'altro convivente sia non solo collocatario dei figli minori ma anche assegnatario della casa familiare, per provvedimento giudiziale.

Al riguardo la giurisprudenza di legittimità, ancorché in tema di rapporto coniugale, ha stabilito (Cass. S.U. 13603 del 2004) e di recente ribadito (S.U. 20448 del 2014) i seguenti principi:

Il coniuge affidatario di figli minori e assegnatario della casa familiare può opporre al comodante l'esistenza del provvedimento di assegnazione.

Il rapporto, riconducibile al tipo regolato dagli artt. 1803 e 1809 cod. civ., sorge per un uso determinato ed ha - in assenza di una espressa indicazione della scadenza - una durata determinabile "per relationem", con applicazione delle regole che disciplinano la destinazione della casa familiare, indipendentemente, dunque, dall'insorgere di una crisi coniugale, ed è destinato a persistere o a venir meno con la sopravvivenza o il dissolversi delle necessità familiari (nella specie, relative a figli

minori) che avevano legittimato l'assegnazione dell'immobile.

Tali consolidati principi trovano applicazione anche nell'ipotesi in cui l'originario proprietario dell'immobile (terzo o componente della coppia è irrilevante) abbia trasferito la proprietà del bene medesimo, rimanendo immutato e senza soluzione di continuità il vincolo costituito dal comodato preesistente, giustificato da un doppio qualificato titolo detentivo: il primo costituito dalla convivenza di fatto con il proprietario dante causa, il secondo dalla destinazione dell'immobile a casa familiare, prima della alienazione a terzi, e dalla cristallizzazione di tale ulteriore vincolo mediante l'assegnazione della casa familiare. A tale ultimo riguardo deve osservarsi che non rileva, nella specie, l'antiorità del trasferimento immobiliare rispetto al provvedimento di assegnazione dell'immobile a casa familiare disposto dal Tribunale per i minorenni, dal momento che la qualità di detentore qualificato in capo alla ricorrente è pacificamente preesistente al trasferimento immobiliare così come la indiscussa destinazione dell'immobile a casa familiare impressa anche dal proprietario genitore e convivente con la ricorrente e le minori medesime fino al suo allontanamento volontario. La relazione con l'immobile, in virtù di tale destinazione non ha natura precaria ma, al contrario, è caratterizzata da un vincolo di scopo che si protrae fino a quando le figlie minori o maggiorenni non autosufficienti conservino tale habitat domestico. Inoltre la vendita immobiliare è divenuta inefficace nei confronti della P., per essere stata accolta l'azione revocatoria proposta da tale parte (pag. 12 sentenza impugnata). Al riguardo non può condividersi l'assunto della Corte territoriale volto ad escludere integralmente l'incidenza dell'inefficacia del trasferimento immobiliare rispetto alla ricorrente. L'accertamento giudiziale sotteso alla revocatoria, infatti, postula inequivocamente, in quanto volto a riconoscere che la vendita ha avuto lo scopo di sottrarre una parte del patrimonio del debitore all'adempimento degli obblighi alimentari verso i propri familiari, che l'avente causa fosse a conoscenza della destinazione dell'immobile anche prima della consacrazione di tale destinazione dovuta al provvedimento di assegnazione a casa familiare disposta dal Tribunale per i minorenni, per la cui opponibilità infravennale, peraltro, non è necessaria la trascrizione (S.U. 11096 del 2002).

Almeno sotto tale profilo della conoscenza anteriore al trasferimento della destinazione specifica dell'immobile non può escludersi il rilievo dell'accoglimento della revocatoria, così come instaurazione dell'esito del procedimento disciplinare a carico del legale del R., genitore dell'amministrazione della Cris.Mar Immobiliare, in quanto convergenti verso la piena e univoca consapevolezza dell'uso esclusivo dell'immobile a casa familiare e della finalità sanzionabile ex art. 2901 cod. civ. del trasferimento. L'assegnazione della casa familiare, pur non costituendo un provvedimento di natura economica in senso stretto (in quanto avente finalità diverse dal contributo al mantenimento dei figli), ha un'incidenza

diretta sulla posizione reddituale del genitore collocatario dei figli minori.

Non è condivisibile peraltro la censura di tardività della produzione in considerazione della sopravvenienza del documento in corso di giudizio di merito.

L'accoglimento dell'azione revocatoria, di conseguenza, ha evidenziato che il terzo fosse consapevole del pregiudizio economico patrimoniale per il creditore e fosse partecipe del disegno volto alla sottrazione del bene dal patrimonio del debitore, (art. 2901 c.c., n. 2). La privazione del godimento dell'immobile unitamente ai figli minori costituisce un *vulnus* economico d'immediata percezione e quantificazione per la ricorrente, con conseguente erroneità delle argomentazioni svolte dalla Corte d'Appello per escluderne il rilievo. In particolare non coglie nel segno l'assunto secondo il quale il diritto di godimento non ha a che fare con il patrimonio del debitore. Al contrario tale vincolo posto dalla legge in favore del creditore che agisce in revocatoria ha una diretta influenza negativa sul valore complessivo dell'immobile, riducendone sensibilmente il prezzo di mercato, così come incide sulle ragioni del creditore privandolo del godimento del bene alle condizioni e nei limiti temporali stabiliti dalla legge.

In conclusione, come rilevato dalla parte ricorrente, la Corte d'Appello, ignorando la convergenza e l'univocità

delle ragioni di diritto che conducevano al riconoscimento della qualità di detentore qualificato della parte ricorrente, e della destinazione a casa familiare impressa all'immobile, nonché alla sua posizione di genitore collocatario delle figlie minori, (queste ultime rimaste senza soluzione di continuità nell'abitazione), ha ritenuto erroneamente inopponibile tale vincolo al terzo acquirente, nonostante le convergenti evidenze di fatto e di diritto (azione revocatoria accolta e procedimento disciplinare coperto da giudicato) evidenzianti la piena conoscenza anche legale della destinazione a casa familiare impressa all'immobile. La centralità che la Corte d'Appello ha conferito alle cadenze temporali relative al trasferimento immobiliare, all'instaurazione dell'azione di rilascio e della domanda di affidamento delle minori ed infine al provvedimento di assegnazione della casa familiare (la cui datazione non dipende dalla diligenza della ricorrente e che è opponibile ancorché non trascritto nel novennio), è priva di rilievo nella specie, in quanto superata dalla conoscenza della preesistenza della destinazione a casa familiare da parte del terzo acquirente dell'immobile e dalla consapevole finalità di eliminarne tale carattere mediante il trasferimento unitamente al dante causa.

(*omissis*).

Convivenza di fatto, opponibilità della assegnazione della casa familiare e trascrizione

di Rocco Paolo Puce (*)

Nel caso in esame la S.C. si pronuncia stabilendo l'opponibilità dell'assegnazione della casa familiare a favore della ex convivente con figli minori, nell'ipotesi in cui il provvedimento sia successivo rispetto al trasferimento immobiliare a terzi, ma quest'ultimo sia avvenuto quando la destinazione di fatto dell'immobile a casa familiare già sussisteva e l'*animus* dell'acquirente era connotato dalla piena conoscenza circa l'occupazione dell'immobile da parte della donna e dei suoi figli, tant'è che l'atto di alienazione medesimo veniva investito da pronuncia di revocatoria.

Il caso di specie

La sentenza in esame tratta il tema della opponibilità della assegnazione della casa familiare, per il caso in cui la stessa non sia stata trascritta nei pubblici registri ed il trasferimento immobiliare a favore di terzi sia avvenuto prima dell'assegnazione stessa.

Nel caso di specie, dopo la cessazione di una convivenza di fatto, la casa familiare viene assegnata alla convivente, madre di due figlie minori; tuttavia, la società immobiliare, a cui l'altro convivente

ha venduto l'immobile, chiede loro la liberazione del bene, sulla base del fatto che questo è stato venduto alla predetta società prima dell'assegnazione e che, peraltro, detta assegnazione non è mai stata trascritta nei registri immobiliari.

Il giudice di prime cure accoglie la domanda di rilascio, ritenendo che il provvedimento di assegnazione della casa familiare non sia opponibile a terzi, perché non trascritto e comunque successivo di due anni rispetto al trasferimento della proprietà del bene.

(*) Il contributo è stato sottoposto, in forma anonima, alla valutazione di un *referee*.

In appello, la pronuncia di primo grado viene confermata. In particolare, si ritiene che la clausola contenuta nell'atto di acquisto, secondo la quale l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non comporterebbe un'implicita accettazione dell'acquirente circa lo stato di occupazione dell'immobile da parte di terzi. Inoltre, si ribadisce l'inopponibilità del provvedimento di assegnazione, secondo un ragionamento storico-cronologico: la vendita è datata 3 agosto 2006, il provvedimento di assegnazione è del 15 novembre 2007, il procedimento per rilascio viene introdotto con ricorso depositato il 26 novembre 2006, cioè anch'esso prima del provvedimento di assegnazione. Un ulteriore elemento che connota il caso *sub iudice* è il fatto che l'avvocata che assiste l'ex convivente alienante sia socia della società acquirente dell'immobile e che la di lei figlia ne sia l'amministratrice; secondo la ricostruzione effettuata dai giudici di secondo grado, conforme a quella di primo grado, tale elemento non rilevarebbe, nella misura in cui non comporterebbe una sicura consapevolezza della occupazione dell'immobile per ragioni di destinazione a casa familiare. Del pari, non rilevarebbe il fatto che l'avvocata sia stata sottoposta a procedimento disciplinare e sanzionata, per essere personalmente intervenuta per acquistare l'immobile ad un prezzo inferiore a quello di mercato, "al fine di sottrarlo agli obblighi derivanti dal credito alimentare a favore delle minori". Infine, nessun rilievo viene attribuito al fatto che, proprio per le ragioni di cui sopra, il trasferimento immobiliare sia stato oggetto di una domanda di revocatoria accolta.

La convivente ricorre per Cassazione.

La S.C. premette, coerentemente con l'orientamento consolidato, che il convivente *more uxorio* riveste un ruolo di detentore qualificato, parificabile al comodatario ed è titolare di un interesse proprio diverso da quello dettato da ragioni di mera ospitalità. Sottolinea altresì come, alla luce di un'interpretazione costituzionalmente orientata, la

sua posizione giuridica al termine dell'unione rispetto alla casa familiare debba essere parificata a quella del coniuge dopo la cessazione del vincolo coniugale.

I giudici di appello, come viene sostenuto in ultimo grado, avrebbero erroneamente ritenuto inopponibile il vincolo nei confronti del terzo acquirente, nonostante "le convergenti evidenze di fatto e di diritto (azione revocatoria accolta e procedimento disciplinare coperto da giudicato) evidenzianti la piena conoscenza anche legale della destinazione a casa familiare impressa all'immobile". L'elemento di anteriorità del trasferimento immobiliare rispetto alla domanda di rilascio dell'immobile e di assegnazione della casa familiare, a cui la Corte d'Appello attribuisce rilievo dirimente, sarebbe, invece, superato dalla conoscenza della preesistente destinazione a casa familiare e dalla consapevole volontà, in accordo con l'alienante, di farla cessare.

Tali ragioni indurrebbero ad una valutazione di prevalenza dell'interesse della famiglia (che sopravvive alla crisi di coppia) rispetto all'opposto interesse del terzo acquirente dell'immobile.

I giudici di legittimità accolgono pertanto il ricorso, rigettando l'azione di rilascio promossa dalla società immobiliare acquirente.

Sulla *ratio* sottesa all'istituto dell'assegnazione della casa familiare

L'istituto giuridico dell'assegnazione della casa familiare ha conosciuto nel tempo una lenta evoluzione, sia attraverso il succedersi di orientamenti giurisprudenziali e dottrinali contrastanti, sia attraverso provvedimenti normativi, che ne hanno modificato sensibilmente la disciplina e la portata (1). Non da ultimo, l'istituto, afferente all'ambito del diritto di famiglia, ha risentito sensibilmente del profondo cambiamento sociale che vede profilarsi sempre più frequentemente nuclei familiari che prescindono dall'esistenza di un vincolo coniugale, ma che, di fronte allo sgretolamento dell'unione,

(1) Vacirca, in *L'assegnazione della casa familiare nella separazione e nel divorzio. L'opponibilità del provvedimento di assegnazione al successivo acquirente dell'immobile e al proprietario-comodante*, in *Riv. not.*, 6, 2008, 1433 ss., sottolinea come all'istituto della casa familiare sia sotteso il carattere essenziale delle esigenze abitative, avallato dalla rilevanza che l'ordinamento giuridico attribuisce ad esse nell'intero arco temporale di esistenza della famiglia. L'autore, a tale riguardo, disegna una mappatura dei principali istituti giuridici che orbitano attorno alla "casa familiare": l'art. 144 c.c. disciplina la fissazione della residenza nella fase fisiologica di esistenza della famiglia, l'art. 540, comma 2, c.c. disciplina i diritti di abitazione

sulla casa familiare e dell'uso dei mobili che la corredano dopo la morte di uno dei coniugi, gli artt. 155 *quater* c.c. e 6 comma 6 L. n. 898 del 1970, che disciplinano l'assegnazione della casa familiare nel caso di separazione o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, l'art. 6 della L. n. 392 del 1978, che disciplina la successione del coniuge nel contratto di locazione. L'autore, nella prima parte dello stesso contributo sopra citato, aderisce alla dottrina secondo la quale l'istituto in analisi dovrebbe essere collocato sul piano del "regime primario", caratterizzato dalla prevalenza delle considerazioni che concernono la funzione precipua dei beni rispetto a quelle attinenti la loro titolarità.

sollevano i medesimi problemi giuridici correlati alla gestione della crisi coniugale.

La funzione dell'istituto consiste nella tutela della prole, diretta ad evitare ai figli minorenni o maggiorenni non economicamente indipendenti per ragioni che prescindono dalla loro colpa, che al trauma della fine del rapporto tra i propri genitori si sommi quello dell'allontanamento dall'ambiente nel quale sono cresciuti e che costituisce "centro di aggregazione di sentimenti" (2) e "luogo di affetti" (3).

La casa rappresenterebbe il "focolare domestico, con tutte le implicazioni, specie di carattere morale e sentimentale ad esso connesse" (4).

La Corte costituzionale, a questo riguardo, ha definito il titolo ad abitare per il coniuge come "strumentale alla conservazione della comunità domestica e giustificato esclusivamente dall'interesse morale e materiale della prole affidatagli" (5).

La giurisprudenza ha altresì precisato, nel corso degli anni, che l'assegnazione non costituirebbe una obbligazione patrimoniale conseguente alla separazione o al divorzio, correlata all'obbligo di mantenimento, ma assolverebbe alla funzione essenziale della tutela dei figli (6).

Alcuni autori sottolineano come l'assegnazione costituirebbe un istituto tipico del diritto di famiglia, non riconducibile a nessun altro diritto di godimento già previsto dall'ordinamento: non sarebbe un diritto reale, né un diritto personale di godimento di fonte contrattuale (locazione o comodato) (7).

Di recente, alcuni importanti provvedimenti normativi (L. n. 219/2012 e n. 154/2013) hanno determinato una equiparazione degli strumenti di tutela a favore dei figli minori (a prescindere dalla distinzione, ora abolita, tra figli legittimi e naturali) nelle procedure di separazione, divorzio e relative a figli nati fuori dal matrimonio; inoltre, in seguito alla modifica intervenuta con il D.Lgs. 28 dicembre 2013, n. 154 (8), la locuzione "casa coniugale" è stata sostituita da quella di "casa familiare", come sancito dall'art. 337 *sexies c.c.*

La sentenza in esame costituisce un'interessante declinazione dei principi delineatisi in materia matrimoniale sull'assegnazione della casa e sulla sua opponibilità, nel caso della crisi dell'unione di fatto, che solleva i medesimi problemi di ordine giuridico, rispetto alla crisi coniugale.

Alcuni dubbi interpretativi, connessi alla *ratio* ispiratrice dell'istituto, su cui hanno riflettuto e scritto autorevoli voci di dottrina già negli anni settanta e ottanta, riguardavano la possibilità di includere nell'oggetto dell'assegnazione, oltre agli immobili, anche i beni mobili che ne costituivano l'arredamento o, "i beni caratterizzanti lo standard di vita del nucleo familiare durante la convivenza con esclusione di quelli di natura strettamente personale" (9).

Secondo un orientamento dottrinale, i mobili e gli arredi dell'immobile non sarebbero inclusi nell'assegnazione; a tale conclusione si giungerebbe sulla base di un ragionamento sistematico: infatti, l'art. 540 c.c. specifica che, alla morte di un coniuge, sono riservati all'altro coniuge i diritti di abitazione

(2) Cass., SS.UU., 26 luglio 2002, n. 11096, in questa *Rivista*, 2003, 3, 361 con commento di Lena, *Le Sezioni Unite si sono pronunciate: il provvedimento di assegnazione della casa familiare, anche se non trascritto, è opponibile a terzi*.

(3) Frezza, *Casa familiare*, in *Trattato di diritto di famiglia* diretto da Zatti, I, *Famiglia e matrimonio*, Milano, 2011, 1779. Secondo lo stesso autore, la giurisprudenza degli ultimi cinquanta anni ritiene che la casa familiare "non rileva in base all'atteggiamento psicologico e soggettivo dei coniugi in rapporto all'abitazione, ma considerando il dato oggettivo della convivenza degli stessi con i loro figli in un determinato luogo"; a conferma dell'argomentazione l'autore richiama Trib. Bari 11 luglio 2006 - ancora Frezza, *Casa familiare*, in *Trattato di diritto di famiglia* diretto da Zatti, I, *Famiglia e Matrimonio*, Milano, 2011, 1781.

(4) Così Finocchiaro, *Casa familiare (assegnazione della)*, in *Enc. dir. Aggiornamento*, I, 1987, 273, cui fa riferimento Vacirca, *L'assegnazione della casa familiare nella separazione e nel divorzio. L'opponibilità del provvedimento di assegnazione al successivo acquirente dell'immobile e al proprietario-comodante*, in *Riv. not.*, 2008, 1433 ss.

(5) Corte cost., sent. n. 454 del 1989, come richiamata da Cass., SS.UU., 26 luglio 2002, n. 11096, in questa *Rivista*, 2003, 3, 361 cit.

(6) Cass., SS.UU., 26 luglio 2002, n. 11096, cit.

Delle oscillazioni sulla natura giuridica del diritto che deriva dall'assegnazione qualificabile come diritto di abitazione *ope legis*, come comodato fondato sul provvedimento del giudice e revocabile solo in base a provvedimento successivo, oppure come semplice diritto personale già parlava Vincenzo Carbone in un contributo del 1989 (*Quale tutela di fronte alla vendita della casa da parte del coniuge proprietario*, in questa *Rivista*, n. 5/1989, 533), dando atto di contrastanti interpretazioni della dottrina e della giurisprudenza.

(7) Gragnani, *La tutela del diritto all'assegnazione della casa familiare*, in *Fam., pers. e succ.*, 2008, 320. Per una ricognizione delle diverse posizioni Pertile, in *Separazione, divorzio, annullamento, opera diretta da Sicchiero*, Torino, 2005, 463; Basini, *I provvedimenti relativi alla prole*, in Bonilini - Tommaseo, *Lo scioglimento del matrimonio*, II ed., in *Commentario al Codice Civile*, diretto da Schlesinger, Milano, 2004, 791 ss.; Cubeddu, *La casa familiare*, Milano, 2005, 367 ss.

(8) In vigore dal 7 febbraio 2014.

(9) Tullio, *L'assegnazione della casa familiare nella separazione e nel divorzio*, nota a sent. Cass., Sez. I, 1° marzo 2005, n. 4300, in *Fam., pers. e succ.*, luglio 2005, 124 ss., che si riporta a Corte cost. 27 luglio 1989, n. 454, Cass. 9 dicembre 1983, n. 7303, in *Giust. civ.*, 1984, I, 701, con nota di Finocchiaro, *I mobili sono compresi nell'assegnazione della casa familiare?*

sulla casa adibita a residenza familiare e di uso dei mobili che la corredano, mentre gli artt. 155 c.c. e 6 della legge sul divorzio non prevedono alcun riferimento ai mobili. Si ritiene, pertanto, che il legislatore, in questo ultimo caso, intendesse escluderli perché, diversamente, avrebbe provveduto alla specifica indicazione, come ha fatto per l'art. 540 c.c. (10).

A questa argomentazione si oppone il ragionamento secondo il quale, nell'art. 540 c.c., la precisazione sui mobili sarebbe necessaria per il fatto che la norma attribuisce un diritto reale di abitazione, che quindi non comprende affatto i beni mobili; d'altra parte, la legge sul divorzio configura un semplice diritto personale di godimento del bene nelle condizioni in cui esso si trovava durante lo svolgimento della vita familiare e, pertanto, sarebbero da ricomprendersi nel diritto anche i beni mobili che corredevano l'immobile medesimo (11). Se la *ratio* è la continuità del soddisfacimento delle esigenze familiari, non sembra congruente identificare la "casa familiare" con lo stabile nudo, perché esso da sé è inidoneo a garantire quella auspicata continuità del tenore di vita (12).

La S.C., coerentemente, in una pronuncia a Sezioni Unite, in linea con alcune pronunce precedenti, ha chiarito come l'assegnazione della casa comprenda mobili, arredi, elettrodomestici e servizi, con eccezione dei beni strettamente personali (13).

Sulla posizione giuridica di detentore qualificato del convivente *more uxorio*

Un problema rilevante riguarda la qualificazione della posizione giuridica del convivente *more uxorio*, perché da essa discende la meritevolezza di tutela.

La S.C., nella sentenza in esame, parifica il diritto del convivente a quello di un detentore qualificato, avente un diritto personale di godimento sul bene assimilabile a quello del comodatario.

La ricostruzione avalla il precedente orientamento della Corte, espresso nella sentenza Cass. n. 7214 del 2013, secondo il quale il convivente avrebbe

sulla casa ove si svolge la vita familiare un "potere di fatto basato su un interesse proprio", cui non sono sottese ragioni di mera ospitalità. Il titolo di tale detenzione qualificata risiederebbe in un negozio giuridico di tipo familiare (14).

Conseguenza della sopra esposta qualificazione sarebbe l'esperibilità di un'azione di spoglio, per il caso in cui il convivente proprietario operi un'estromissione violenta o clandestina nei confronti del convivente non proprietario.

Sul tema si è espressa, del resto, anche la Corte costituzionale (15), la quale ha respinto la questione di costituzionalità dell'art. 155, comma 4, c.c., nella parte in cui, nel caso di cessazione di una convivenza di fatto, non contemplava la possibilità di assegnare in godimento la casa familiare al genitore naturale che non fosse titolare di alcun diritto reale o di godimento sull'immobile, ma fosse affidatario del minore, o convivesse coi figli maggiorenni non economicamente autosufficienti (16). L'argomentazione addotta è la seguente: "la mancanza di una specifica norma che regoli le conseguenze, riguardo ai figli, della cessazione del rapporto di convivenza di fatto dei genitori non impedisce (allora) di trarre da una interpretazione sistematica delle norme in tema di filiazione la "regola iuris" da applicare in concreto, senza necessità di ricorrere all'analogia, né ad una declaratoria di incostituzionalità" (17).

L'interprete dispone di un sistema di principi costituzionali coerente, che lo porta a considerare che l'interesse del figlio all'abitazione, come al mantenimento, è "correlato alla posizione di dovere facente capo al genitore" (18).

Tale posizione non si attenua per il fatto che il figlio non sia nato all'interno di un matrimonio.

Ancora nel 2005 la Corte costituzionale (19) ha dichiarato infondata la questione di legittimità degli artt. 261, 147, 148, 2643, n. 8, 2652, 2653 e 2657 c.c., nella parte in cui non ammettevano la trascrizione del titolo che riconosceva il diritto di abitazione del genitore che fosse affidatario della prole naturale, ma non fosse titolare di diritti reali o di godimento sull'immobile. Una tale ricostruzio-

(10) Ad esempio Costanza, *Osservazioni in tema di successione del coniuge separato*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1978, 751, cui fa riferimento Tullio, *op. cit.*, 125.

(11) Santosuosso, *Delle persone e della famiglia. Il matrimonio*, in *Commentario del codice civile*, Torino, 1988, 1037, la cui opinione dottrinale viene riportata da Tullio, *op. cit.*, 125.

(12) Tullio, *op. cit.*, 125, Giusti, *Crisi coniugale e protezione della casa familiare*, in *Dir. fam.*, 1986, 777.

(13) In via incidentale Cass., SS.UU., 21 luglio 2004, n. 13603.

(14) Cass. n. 7214 del 2013.

(15) Già Corte cost. 13 maggio 1998, n. 166, in *Giust. civ.*, 1998, I, 1759.

(16) Si veda Fusaro, *Assegnazione della casa familiare e problemi di opponibilità*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2007, 393.

(17) Corte cost. 13 maggio 1998, n. 166, in *Giust. civ.*, 1998, I, 1759.

(18) Corte cost. 13 maggio 1998, n. 166, cit.

(19) Corte cost. 21 ottobre 2005, n. 394, in *Giust. civ.*, 2006, I, 45.

ne si basava sul rilievo che il riconoscimento della possibilità per il genitore non titolare di diritti reali sull'immobile di trascrivere il provvedimento di assegnazione sarebbe derivato da una interpretazione sistematica delle norme che regolano i rapporti tra genitori e figli (20).

Sull'opponibilità dell'assegnazione in assenza di trascrizione

Come si è detto, la sentenza in esame, anche in relazione a particolari circostanze del caso di specie, di cui si dirà in seguito (21), riconosce l'opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa familiare sebbene non trascritto e sebbene posteriore rispetto al trasferimento immobiliare (22). Quest'ultimo approdo costituisce la vera novità.

Come sostenuto da autorevole dottrina, "la disciplina dell'assegnazione della casa familiare e la sua opponibilità agli aventi causa dell'immobile sono certamente complementari, nel senso che la seconda vale a conferire solidità alla prima, la quale rimane logicamente pregiudiziale (23)".

Un elemento di complessità evidente che connota l'istituto in esame è rappresentato dal fatto che tutti i formanti dell'ordinamento hanno contribuito a delineare le regole.

Nella prima parte della nostra analisi, si tratterà del formante legislativo, per capire quali sono stati gli interventi di rilievo del legislatore sul tema; in seguito, si analizzerà il ruolo interpretativo della dottrina e della giurisprudenza, seppur con la brevità che connota il presente contributo.

Sull'opponibilità: il formante legislativo

Per quanto riguarda il formante legislativo, storicamente, la L. 1° dicembre 1970, n. 898 sulla cessazione degli effetti civili del matrimonio non prevedeva nulla sull'assegnazione della casa coniugale.

Anche la legge di riforma del diritto di famiglia n. 151 del 19 maggio 1975 che, novellando l'art. 155,

comma 4, c.c., introdusse l'istituto dell'assegnazione della casa familiare, nulla stabilì sulla sua opponibilità (24). Pertanto, il coniuge che non avesse avuto un titolo autonomo sulla casa familiare, non avrebbe potuto continuare legittimamente ad occupare l'immobile di proprietà di terzi.

In seguito, nel 1978 entrò in vigore la L. n. 392 del 1978 sulla locazione di immobili urbani, la quale introdusse uno strumento di tutela per l'assegnatario, nel caso di abitazione condotta in locazione, prevedendo all'art. 6, comma 2 la successione per legge del coniuge assegnatario nella titolarità del contratto di locazione, sia nel caso di separazione che in quello di divorzio.

Ne derivava, così, una palese disparità di trattamento del coniuge assegnatario di abitazione di proprietà dell'altro coniuge, rispetto a quello che risultava assegnatario di immobile locato, considerato, inoltre, il fatto che la giurisprudenza era orientata a ritenere che il diritto di abitazione si estinguesse con la vendita a terzi dell'immobile (25).

Un primo intervento normativo in tema specifico di opponibilità si ebbe con la L. 6 marzo 1987, n. 74, art. 11, che introdusse nell'art. 6 della L. 1° dicembre 1970, n. 898 (legge sulla cessazione degli effetti civili e sullo scioglimento del matrimonio) il comma 6, che stabiliva, l'opponibilità a terzi dei diritti dell'assegnatario.

Venivano ignorate le procedure di separazione e si alimentavano, così, contrasti giurisprudenziali sulla possibilità di ricorrere all'analogia (26).

La nuova norma così stabiliva: "l'assegnazione, in quanto trascritta, è opponibile al terzo acquirente, ai sensi dell'art. 1599 c.c.".

Ne discendeva, quindi, anche un dubbio interpretativo attinente alla dicitura "in quanto trascritta" ed all'esplicito rinvio all'art. 1599 c.c., tra i quali pareva potersi ravvisare un contrasto (27), meglio approfondito nel successivo paragrafo.

Se infatti il primo inciso sembrava volto a subordinare rigorosamente l'opponibilità alla trascrizione,

(20) Corte cost. 21 ottobre 2005, n. 394, cit. Per una ricognizione dei più importanti interventi della Corte costituzionale sul tema Fusaro, *op. cit.*, 393.

(21) La destinazione di fatto a casa familiare, preesistente rispetto al trasferimento immobiliare e la conoscenza di tale elemento di fatto in capo a parte acquirente.

(22) La sentenza in commento richiama, ai fini della risoluzione di un problema di opponibilità dell'assegnazione al terzo acquirente in un caso di convivenza di fatto, alcuni principi stabiliti dalle Sezioni Unite in tema di opponibilità dell'assegnazione al comodante, rispettivamente sanciti nelle sentenze Cass., SS.UU., n. 13603 del 2004 e Cass., SS.UU., n. 20448 del 2014. Sostanzialmente, il coniuge affidatario di figli minori o

maggiorescienze non economicamente autosufficienti non per loro colpa può opporre al comodante l'esistenza del provvedimento di assegnazione. La destinazione dell'immobile a casa familiare avrebbe una durata determinabile in relazione alla persistenza delle necessità familiari e non cesserebbe automaticamente con l'insorgenza di una crisi coniugale.

(23) Fusaro, *op. cit.*, 397.

(24) Si veda Contiero, *L'assegnazione della casa familiare*, Milano, 2014, 154.

(25) Cass. n. 624 del 1986, cui fa riferimento Cass., SS.UU., 26 luglio 2002, n. 11096, con commento di Lena, cit.

(26) Contiero, *op. cit.*, 156.

(27) Al di là del dubbio interpretativo puntuale, è comunque

d'altro canto il rinvio all'art. 1599 c.c. richiamava la disciplina sulla locazione, che prevedeva l'opponibilità della locazione del bene immobile ai successivi acquirenti, anche in assenza di trascrizione, ma entro il limite dei nove anni (28).

Nel 2006 la L. 8 febbraio, n. 54, con cui è stato introdotto l'affido condiviso, è intervenuta a modificare il panorama normativo, prevedendo una norma restrittiva, che sembrava, almeno letteralmente, non lasciare adito a dubbi circa la necessità della trascrizione del provvedimento di assegnazione. Infatti, il modificato art. 155 *quater* c.c., (oggi abrogato dalla Legge sulla Riforma della filiazione del 2013), così disponeva: "il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643 c.c." Pertanto, nessun richiamo residuava all'art. 1599 c.c., ma nella nuova norma era contenuto un espresso riferimento all'art. 2643 c.c.

La norma modificata nel 2006 si applicava a tutte le procedure di separazione, a quelle di cessazione degli effetti civili, di scioglimento e di nullità del matrimonio, nonché a quelle relative a figli di genitori non coniugati (29).

Quindi il problema del ricorso all'analogia era risolto.

Il riferimento all'art. 2643 c.c. in materia di trascrizione di atti relativi a beni immobili sollevava, però, nuovamente analoghi problemi interpretativi, nella misura in cui poteva indurre a ritenere che il provvedimento dovesse sempre essere trascritto, pena la sua non opponibilità.

Vedremo nel successivo paragrafo come la dottrina e la giurisprudenza li abbiano affrontati.

La recente riforma di cui al D.Lgs. 28 dicembre 2013, n. 154, entrato in vigore il 7 febbraio 2014 ha abrogato l'art. 155 *quater* c.c. e la disciplina dell'assegnazione della casa familiare è oggi contenuta nell'art. 337 *sexies* c.c.

La nuova norma, riproponendo letteralmente il comma 1 dell'abrogato art. 155 *quater*, continua a prevedere: "Il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi, ai sensi dell'art. 2643 c.c."

L'art. 337 *sexies* c.c. si applica, oltre che alle procedure per la separazione coniugale, anche a quelle divorzili, di nullità ed annullamento del matrimo-

nio, nonché relative a figli nati da genitori non coniugati.

Inoltre, l'art. 98, comma 1, lett. b) del predetto decreto ha sostituito il comma 2 dell'art. 6 della L. n. 898/1970 con il seguente: "il Tribunale che pronuncia lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio applica, riguardo ai figli, le disposizioni contenute nel capo II, del titolo IX, del libro primo del Codice Civile".

Quindi, per quanto riguarda l'applicazione alle coppie di fatto del regime sull'opponibilità dell'assegnazione, la soluzione non deve più giungere per via interpretativa, ma si ricava ora in modo inequivocabile dal combinato disposto di cui agli artt. 337 *bis* 337 *sexies* c.c. e dall'art. 6, comma 2, L. n. 898/1970.

Purtroppo, però, l'art. 98, comma 1, lett. b), D.Lgs. n. 154/2013, nell'elencare i commi abrogati dell'art. 6 della L. n. 898/1970, ha ommesso di indicare proprio il comma 6 della L. n. 898/1970, contenente la disciplina dell'assegnazione della casa coniugale nelle procedure divorzili, in cui è richiamato l'art. 1599 c.c. come criterio per l'opponibilità del provvedimento. Pertanto, anche con riferimento alla Riforma più recente, si è reso necessario un apporto interpretativo, di cui si dirà.

Sull'opponibilità: l'interpretazione dottrinale e giurisprudenziale

A fronte di tali provvedimenti legislativi avvicendatisi negli anni, dottrina e giurisprudenza sono state nel tempo chiamate ad un notevole sforzo interpretativo, al fine di fornire regole operazionali che dipanassero le molte lacune legislative.

Dopo l'introduzione, nel 1987, dell'istituto dell'assegnazione nell'ambito del divorzio (a cui si è fatto riferimento nel paragrafo precedente), la dottrina e la giurisprudenza, come accennato, si sono interrogate su due punti: la possibilità o meno di applicare analogicamente la disciplina sull'opponibilità dell'assegnazione nei casi di separazione e la portata da attribuire al richiamo all'art. 1599 c.c. Il problema evidente era quello della parità di trattamento dei coniugi separati, rispetto a quelli divorziati.

Con la sentenza Cass., Sez. I, 5 luglio 1988, n. 4420, la Corte di cassazione arrivò ad escludere

chiaro come la trascrizione del provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare rappresenti una "tendenza espansiva del sistema pubblicitario", volta a coprire un numero più ampio di diritti personali di godimento. Così Gabrielli, *Pubblicità legale e circolazione dei diritti: evoluzione e stato attuale del sistema*, in *Rivista di diritto civile*, 1998, I, 433. L'auto-

re nello stesso articolo fa una interessante trattazione del tema della pubblicità, contemplando profili storici e di diritto comparato.

(28) Si veda Gragnani, *La tutela del diritto all'assegnazione della casa familiare*, cit.

(29) Si veda Contiero, *op. cit.*, 159.

l'opponibilità dell'assegnazione nel caso delle separazione consensuali, rifiutando un'applicazione analogica della nuova norma sul divorzio (30).

La Corte costituzionale, nella pronuncia n. 454 del 27 luglio 1989, dichiarò, però, l'illegittimità costituzionale dell'art. 155, comma 4, c.c., "nella parte in cui non prevedeva, in caso di separazione personale, la trascrizione del provvedimento giudiziale di assegnazione ai fini dell'opponibilità ai terzi" (31). Quindi, la Corte individuava nella pubblicità immobiliare l'unico mezzo per dirimere i contrasti tra coniuge assegnatario dell'immobile e terzi acquirenti (32), lasciando, comunque insoluto il problema della portata del richiamo all'art. 1599 c.c., contenuto nell'art. 6, comma 6 della legge sul divorzio.

Nel 1990, nuovamente, la Corte costituzionale (33) venne chiamata a decidere in merito ad una questione di legittimità dell'art. 155, comma 4, c.c., che diede modo di attuare una sorta di interpretazione autentica della precedente pronuncia: appariva chiaro dalla motivazione della sentenza dell'anno precedente che l'onere di trascrivere il provvedimento di assegnazione nel caso di separazione, in analogia con la normativa vigente in tema di scioglimento del matrimonio, riguardasse, coerentemente con l'art. 1599 c.c., la sola assegnazione ultranovenale, mentre il provvedimento era opponibile in tutte le altre ipotesi (34).

Nelle sentt. n. 10977 del 1996 e n. 7680 del 1997, quindi prima dell'intervento legislativo del 2006, anche la S.C. affermò che l'onere della trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa fami-

liare di cui all'art. 155 c.c. riguardava la sola assegnazione ultranovenale, salva l'opponibilità del provvedimento non trascritto nei limiti del novennio.

Sempre la S.C., nella sentenza Cass. 6 maggio 1999, n. 4529 (35), ritenne invece che, in mancanza di trascrizione, il provvedimento di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario dei figli, avente data anteriore all'atto di alienazione, fosse inopponibile al successivo acquirente dell'immobile. La sentenza dirimeva il dubbio interpretativo, sottolineando come l'art. 1599 c.c., nella parte in cui riconosce l'opponibilità al terzo acquirente della locazione non trascritta nei limiti di un novennio, non sarebbe analogicamente applicabile al diritto personale che spetta al coniuge separato in virtù dell'assegnazione della casa familiare (36).

La ricostruzione operata dalla sentenza del 1999 si poneva in netto contrasto con la tesi dottrinale prevalente (37), che riconosceva la pienezza del richiamo all'art. 1599 c.c., ivi compresa la disciplina sull'opponibilità, che quindi avrebbe riguardato anche il diritto personale di godimento (38), in linea con le citate pronunce del '96 e del '97.

Una conferma dell'orientamento dottrinale sarebbe derivata dai lavori preparatori della novella alla legge sul divorzio (39), dai quali si evince che l'inciso "in quanto trascritto" fu aggiunto alla proposta originaria, la quale prevedeva invece un generico richiamo all'art. 1599 c.c. (40).

Le Sezioni Unite, con la sent. n. 11096 del 26 luglio 2002 posero fine al contrasto giurisprudenziale e dottrinale delineatosi sul punto, stabilendo che,

(30) Contiero, *op. cit.*, 157.

(31) Si legga Padovini, in *Commento a sentenza Cass. Civ., sez. I, 6 maggio 1999, n. 4529*, in *Fam. e dir.*, 1999, 556.

(32) Nessun rilievo veniva pertanto attribuito alla priorità temporale del conseguimento della detenzione del bene e dell'instaurazione di un potere di fatto sulla cosa, diversamente da quanto accade nella pronuncia della S.C. del 2015.

(33) Corte cost. 23 gennaio 1990, n. 20, in *Giur. cost.*, 1990, I, 54.

(34) Cfr. Lena, *Le Sezioni Unite si sono pronunciate: il provvedimento di assegnazione della casa familiare, anche se non trascritto, è opponibile ai terzi*, cit.

(35) In *Fam. e dir.*, 1999, 554 con nota di Padovini, cit., nt. 31.

(36) Padovini, *Commento a sentenza Cass. Civ., sez. I, 6 maggio 1999, n. 4529*, cit.

(37) Una ricognizione delle posizioni dottrinali si può rinvenire in Oberto, *L'assegnazione consensuale della casa familiare nella crisi coniugale*, in *Fam. e dir.*, 1998, 461 ss.

(38) Padovini, *op. cit.*, 556; Gazzoni, *La trascrizione Immobiliare*, I, in *Il Codice Civile. Commentario diretto da P. Schlesinger*, II ed., Milano, 1998, sub art. 2643, 33 ss. Cfr. Basini, in Bonilini - Tommaseo, *Lo scioglimento del matrimonio*, in *Il codice civile, Commentario* diretto da P. Schlesinger, Milano, 1997, sub. Art. 6 L. n. 898/1970, 670 ss. e cfr. altresì Dossetti, in *Il di-*

ritto di famiglia, in *Trattato* diretto da Bonilini e Cattaneo, I, *Famiglia e matrimonio*, Torino, 1997, 743 ss.

(39) Novella disposta con la L. 6 marzo 1987, n. 74, di cui all'art. 6, comma 6, L. 1° dicembre 1970, n. 898.

(40) Padovini, in *op. cit.*, 558 riprende le stesse osservazioni sui lavori preparatori già svolte da altri autori (Minunno - Catenacci - Oberto: si veda a riguardo la nt. (11) al contributo di Padovini di cui sopra). Lo stesso autore nega che il richiamo integrale all'art. 1599 c.c. attribuisca al provvedimento di assegnazione l'opponibilità nei limiti di un novennio e ricorda come il comma 3 dell'art. 1599 c.c. si applichi alle locazioni le quali hanno un tempo determinato, ma non si applichi alle locazioni con durata di entità incerta (Cfr. a questo riguardo Gazzoni, *La trascrizione Immobiliare*, I, in *Il codice civile. Commentario* diretto da P. Schlesinger, II ed., Milano, 1998, sub art. 2643, 270 ss. Corrisponderebbe ad un principio generale in materia di trascrizione il fatto che la formalità sia imposta, quando l'ampiezza temporale del vincolo sia incerta. La durata del vincolo di assegnazione sicuramente dipenderebbe da fattori incerti e non sarebbe *ex ante* determinata nella durata. Un ragionamento giuridico sull'equiparazione tra diritti personali di godimento a tempo indeterminato e quelli di durata superiore ai nove anni si rinviene in Gabrielli, *Pubblicità legale e circolazione dei diritti: evoluzione e stato attuale del sistema*, in *Riv. dir. civ.*, 1988, I, 433.

ai sensi dell'art. 6, comma 6, L. 1° dicembre 1970, n. 898 (nel testo sostituito dall'art. 11 della L. 6 marzo 1987, n. 74), il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, era opponibile, sebbene non trascritto, al terzo che avesse acquistato in data successiva, per nove anni dalla data di assegnazione.

Nella sentenza in esame, la S.C. giunse a stabilire che il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa fosse opponibile a terzi, sebbene non trascritto, sulla base di un ragionamento ermeneutico che non si limitava ad analizzare il richiamo all'art. 1599 c.c. di cui sopra, ma considerava l'evoluzione storica dell'istituto, i profili di pubblicità nei confronti di terzi, nonché i lavori preparatori, la finalità e la *ratio* dell'istituto.

Le Sezioni Unite ricostruirono i principali orientamenti dottrinali consolidatisi attorno al tema in esame, nonché gli orientamenti del giudice di legittimità delle leggi, sottolineando come il problema della natura giuridica dell'assegnazione non era avulso da quello della sua opponibilità ed efficacia nei confronti di terzi.

Alcuni autori, configurando la fattispecie come un diritto reale di abitazione, ne ammettevano la tutela *erga omnes*.

A tale ricostruzione ostava il principio di tassatività dei diritti reali e dei loro modi di costituzione.

Altri riconducevano tale diritto ad un comodato con durata determinata *per relationem*, con riferimento al venir meno dei presupposti di fatto che legittimavano l'assegnazione medesima.

Interessante appariva l'argomentazione delle Sezioni Unite secondo la quale, la scelta di attribuire con l'assegnazione un titolo immediatamente efficace anche nei confronti di terzi, a prescindere dalla sua trascrizione avrebbe realizzato un "bilanciamento secondo valori etici e socioeconomici, tra l'interesse del gruppo familiare a conservare l'habitat domestico e quello di natura patrimoniale di tutela dell'affidamento di terzi, oltre a quello di una rapida e sicura circolazione dei beni" (41). Quindi, il problema giuridico in oggetto, lungi dal presentarsi come banale, avrebbe comportato un bilanciamento tra l'interesse del gruppo familiare che

sopravvive allo sgretolamento della famiglia, quello dei terzi acquirenti a non vedersi opporre vincoli sul bene acquistato che frustrino il loro affidamento e, non da ultimo, quello del mercato ad una tendenziale stabilità dei traffici giuridici.

Sebbene la pronuncia delle Sezioni Unite del 2002 si riferisse (diversamente dalla fattispecie oggi in commento) al caso di coniugi separati, nella misura in cui prospettava un ragionamento giuridico di bilanciamento di interessi, già tracciava il solco nel quale si colloca oggi la sentenza della S.C. n. 17971 del 2015 in tema di coppie di fatto, che commentiamo.

È vero che gli interessi della famiglia sono meritevoli di tutela, ma è altrettanto innegabile che il mercato necessita di affidabilità dei dati e di certezza in merito allo *status* giuridico dei beni circolanti; tale esigenza di trasparenza viene inevitabilmente disattesa, nella misura in cui il meccanismo pubblicitario nei pubblici registri non contempli tutti i vincoli gravanti sui beni oggetto di scambio, vincoli che sono parimenti opponibili a terzi. In questo senso, le Sezioni Unite nel 2002 hanno adottato una scelta di bilanciamento interessante, favorendo i principi in ordine alla tutela della famiglia, rispetto ai principi che regolano la materia patrimoniale e contrattuale.

Se la *ratio* ispiratrice della tutela della famiglia da un lato ha determinato un orientamento giurisprudenziale favorevole alla tutela dell'assegnatario, dall'altro, non è mancato chi ha ravvisato nel vincolo di assegnazione della casa familiare medesima una sorta di "esproprio senza indennizzo di dubbia costituzionalità (42)".

A proposito della preponderanza dell'interesse del coniuge assegnatario rispetto a quello del terzo acquirente, interessante sembra la posizione di chi ha ritenuto immotivata la scelta di qualificare *tout court* il coniuge assegnatario come soggetto debole rispetto al terzo acquirente, rilevando come il coniuge potrebbe essere proprietario di altri beni immobili, rientranti tra i suoi beni personali, mentre il terzo acquirente potrebbe benissimo non avere nessuna altra abitazione di proprietà (43).

Uno spunto orientativo in termini di opponibilità sembra derivare da un preliminare inquadramento

(41) Cass., SS.UU., 26 luglio 2002, n. 11096, commentata da Bettina Lena, cit., 367.

(42) Così il Procuratore Generale in Cass., SS.UU., 28 ottobre 1995, n. 11297, in *Fam. e dir.*, 1995, con nota di Carbone, *La soluzione sofferta delle Sezioni Unite: L'assegnazione della casa familiare presuppone la prole*, 521; l'opinione espressa dal Procuratore Generale nella predetta pronuncia viene riportata

da Lena, *Le Sezioni Unite si sono pronunciate: il provvedimento di assegnazione della casa familiare, anche se non trascritto, è opponibile ai terzi*, cit.

(43) Winkler, *Assegnazione della casa familiare ed opponibilità a terzi*, in *Fam. e dir.*, 2004, 22 (a commento di Cass., Sez. I, 2 aprile 2003, n. 5067).

della natura giuridica del diritto di abitare la casa familiare. In altre parole, ci si potrebbe chiedere se vi siano diversi risvolti in termini di opponibilità a seconda che il diritto venga inquadrato nell'alveo del diritto reale di abitazione di cui all'art. 1022 c.c., oppure venga ricondotto al *genus* del diritto personale di godimento. I diritti reali prevedono, infatti, una disciplina più rigorosa sia in termini formali, sia in termini pubblicitari.

A favore della tesi di non realtà propenderebbe, come detto, il rilievo che l'assegnazione non comprenderebbe solo il godimento delle mura domestiche, ma anche dei mobili e comprenderebbe altresì la successione nei contratti di fornitura; inoltre, la disciplina civilistica sulle fonti dei diritti reali non prevede il provvedimento giudiziale tra le fonti del diritto di abitazione, mentre il diritto in oggetto comporterebbe un fascio di poteri sul bene che nasce proprio da provvedimento giudiziale e che, per giunta, è suscettibile di variazioni, come tipicamente accade per tutti i provvedimenti giudiziali relativi al mantenimento dei coniugi e dei figli, sulla base del dato fattuale che le condizioni economiche dei genitori variano nel tempo (44).

Del resto, uno dei principi cardine del nostro ordinamento giuridico è proprio costituito dal *numerus clausus* dei diritti reali, che sono tassativamente indicati dalla legge e non sono suscettibili di estensione per via interpretativa/analogica. Pertanto, non sembra nemmeno possibile sostenere che si tratti pur sempre di un diritto reale, ma diverso dall'uso.

Secondo opinione prevalente (45), l'assegnazione della casa familiare dovrebbe essere piuttosto ricondotta nell'alveo del diritto personale di godimento (46).

I sostenitori di tale tesi evidenziano come le disposizioni in materia di assegnazione parlino semplicemente di "abitazione" e non di "diritto di abitazione" proprio al fine di escludere chiaramente che il provvedimento di assegnazione della casa familiare possa avere ad oggetto il diritto reale di abitazione di cui all'art. 1022 c.c. (47).

L'opponibilità dell'assegnazione al terzo acquirente non discenderebbe dunque dalla realtà, ma dalla tutela accordata ad una situazione di fatto, per rilevanti ragioni di ordine familiare.

Nella novella del 2006 e quindi nell'art. 155 *quater* c.c., di cui si è detto nel precedente paragrafo, il riferimento all'art. 2643 c.c. sulla trascrizione degli atti relativi a beni immobili sostituì il collegamento normativo con l'art. 1599 c.c. in precedenza operante ai sensi dell'art. 6, comma 6, L. n. 898/1970, nel testo modificato dalla L. n. 74/1987 (48).

La nuova norma, letteralmente, sembrava sostenere come, in difetto di trascrizione, il provvedimento di assegnazione non potesse ritenersi opponibile entro i limiti del novennio, sconfessando l'orientamento precedentemente consolidatosi nell'ambito delle pronunce della S.C. (49).

Secondo le ricostruzioni dottrinali e giurisprudenziali, invece, anche a seguito della riforma, l'opponibilità dell'assegnazione nel limite del novennio sarebbe stata riconosciuta a prescindere dalla trascrizione (50) e l'omesso richiamo all'art. 1599 c.c. sarebbe stato colmabile con il rilievo che la nuova norma di cui alla novella del 2006 non avrebbe abrogato l'art. 6, comma 6, L. n. 898/1970 (51), che appunto richiamava lo stesso art. 1599 c.c.

Ne discendeva che l'art. 6, comma 6, L. n. 898/1970 dovesse essere impiegato per interpretare

(44) Gelmi - Petrina, *Assegnazione della casa coniugale in sede di separazione e divorzio: limiti all'opponibilità*, in *Notariato*, 2000, 34 ss.

(45) Winkler, *op. cit.*, 22.

(46) Minoritaria la tesi che riconosce natura reale al diritto *de quo*: Bianca, *Diritto civile*, 2, *Famiglia e successioni*, III ed., Milano, 2001, 196, Tamburrino, *Lineamenti del nuovo diritto di famiglia italiano*, II ed., Torino, 1978, 277, Pret. Monza 8 giugno 1985, in *Foro it.* 1986, I, 1317; Trib. Catania 11 luglio 1985, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1986, I, 339.

Alcuni autori hanno sottolineato come la tesi della natura personale e non reale del diritto sembra essere oggi avallata dalle disposizioni in materia di I.M.U. ed in particolare dall'art. 4 comma 12 *quinquies* del D.L. n. 16/2012 convertito con L. n. 44/2012, laddove si legge: "ai soli fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale (...) si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione". La dicitura "ai soli fini fiscali" lascerebbe dedurre che, nella sostanza, la natura del diritto sia differente da quella del diritto di abitazione (Così Balti, *Sull'assegnazione consensuale della casa*

familiare in assenza di prole e sul diritto del coniuge non assegnatario all'indennità di occupazione, in *Dir. fam. e pers.* (II), 2013, 939 ss.).

(47) Winkler, *op. cit.*, 22 (a commento di Cass., Sez. I, 2 aprile 2003, n. 5067), Gabrielli, *Questioni recenti in tema di pubblicità immobiliare*, in *Contr e impr.*, 1989, 807 ss.

(48) Contiero, *op. cit.*, 160; sulla novella si legga anche Sirena, *L'opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa familiare dopo la legge sull'affidamento condiviso*, in *Riv. dir. civ.*, 2011, I, 563 ss.

(49) La riforma viene molto criticata in dottrina, ad esempio da Zaccaria, *Opponibilità e durata dell'assegnazione della casa familiare dalla riforma del diritto di famiglia alla nuova legge sull'affidamento condiviso*, in *Fam., pers. e succ.*, ottobre 2006, 780, il quale sottolinea come la stessa abbia "del tutto travolto un sistema che si stava armonizzando in maniera accettabile".

(50) Quadri, *Affidamento dei figli e assegnazione della casa familiare: la recente riforma*, in *Famiglia*, 2006, I, 429, le cui ricostruzioni sono riportate da Fusaro, *Assegnazione della casa familiare e problemi di opponibilità*, cit.

(51) Paladini, *L'abitazione della casa familiare nell'affidamen-*

il nuovo art. 155 *quater* c.c. Quindi queste le diverse possibili ricostruzioni: sostenere che la nuova norma dovesse essere raccordata con l'art. 6, comma 6, L. 1° dicembre 1970, n. 898, non essendo stata la stessa norma abrogata; aderire invece alla teoria abrogativa, a cui sarebbe conseguita una assoluta necessità della trascrizione ai fini dell'opponibilità; altra ricostruzione ancora induceva a sostenere che il rinvio all'art. 2643 c.c. costituisse un errore (52) da parte del legislatore, che non avrebbe voluto ricondurre la trascrizione del provvedimento di assegnazione ad uno dei casi enumerati nella predetta norma, ma piuttosto introdurre una nuova fattispecie di trascrizione e richiamarne gli effetti giuridici (in tal senso il richiamo avrebbe dovuto riferirsi piuttosto all'art. 2644 c.c. (53)). Autorevole dottrina propendeva per la prima ricostruzione, per cui, in virtù della lettura combinata delle due norme, l'assegnazione sarebbe stata in sintesi assimilabile negli effetti alla locazione (54). Il provvedimento di assegnazione sarebbe stato ricondotto all'art. 2643, n. 14, in coordinamento col n. 8, che rimandava all'art. 1599 c.c. (55). Nel 2012, anteriormente rispetto alla novella che ha introdotto l'art. 337 *sexies* c.c., una importante sentenza della S.C. giunse a chiarire come il diritto dell'assegnatario della casa familiare non paralizzasse in senso assoluto quello del creditore a procedere sul bene oggetto dell'assegnazione e precisò che "il provvedimento di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, sarebbe stato opponibile, ancorché non trascritto, al terzo acquirente in data successiva per nove anni dalla data dell'assegnazione, ovvero - ma solo ove il titolo fosse stato in precedenza trascritto - oltre i nove anni" (56).

La sentenza in oggetto faceva riferimento, a differenza del caso in odierno esame, ad un trasferimento immobiliare posto in essere in data successiva rispetto all'assegnazione.

Sui trasferimenti immobiliari aventi data anteriore rispetto all'assegnazione, invece, già nel 2003, autorevole dottrina sottolineava come "l'opponibilità nei confronti del terzo titolare del diritto di proprietà del provvedimento di assegnazione della casa al coniuge divorziato o separato (...) riguardasse l'ipotesi in cui detta titolarità fosse stata acquistata dopo l'indicato provvedimento, mentre, nel caso in cui l'acquisto della proprietà stessa fosse anteriore, il relativo diritto non poteva essere pregiudicato dalla assegnazione (salva restando la previsione dell'art. 6, L. 27 luglio 1978, n. 392 sul subingresso nel rapporto di locazione del coniuge assegnatario) (57)".

Il caso cui si riferisce la sentenza in commento è peculiare, invece, perché riguarda un trasferimento posto in essere prima dell'assegnazione, ma dopo che la casa è stata adibita a casa familiare e dopo che si è formata una consapevolezza di tale destinazione in capo ad entrambi i conviventi, ma anche in capo alla parte acquirente.

Alla luce dell'ultimo intervento legislativo, risalente al 2013 (D.Lgs. n. 154), è invitabile rilevare come il comma 6 dell'art. 6 della L. n. 898/1970 presenti un disposto chiaramente antitetico rispetto al nuovo art. 337 *sexies* c.c. e pertanto la mancata abrogazione del primo sembra piuttosto riconducibile ad una dimenticanza del legislatore (58).

Ad oggi, quindi, da una parte il tenore letterale della nuova norma sembra prescrivere sempre e comunque la trascrizione del provvedimento (59); d'altro canto, secondo l'interpretazione dottrinale

to condiviso, in *Fam. e dir.* 2006, 329 ss., le cui ricostruzioni sono riportate da Fusaro, *Assegnazione della casa familiare e problemi di opponibilità*, cit.

Anche secondo Contiero *L'assegnazione della casa familiare*, Milano, 2014, 160 la disciplina speciale contenuta nell'art. 6, comma 6, L. n. 898/1970 non deve ritenersi abrogata dall'introduzione dell'art. 155 *quater* c.c.

(52) Zaccaria, *Opponibilità e durata dell'assegnazione della casa familiare, dalla riforma del diritto di famiglia alla nuova legge sull'affidamento condiviso*, in *Fam., pers. e succ.* 2006, 775.

(53) Così ad esempio Quadri, *Affidamento dei figli e assegnazione della casa familiare*, in *Studi in onore di Nicolò Lipari*, II, Milano, 2008, 2408 ed ancora Zaccaria, *Opponibilità e durata dell'assegnazione della casa familiare, dalla riforma del diritto di famiglia alla nuova legge sull'affidamento condiviso*, in *Fam., pers. e succ.* 2006, 775 ss, come richiamati da Sirena, *L'opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa familiare dopo la legge sull'affidamento condiviso*, in *Riv. dir. civ.*, 2011, I, 565. Il tema si ricollega alla contrapposizione della tesi sulla tassatività degli atti trascrivibili a quella che riconosce, invece, l'applicazione del principio analogico. Per un ragionamento di

adesione alla tesi più radicale della presunzione di trascrivibilità degli atti, salvo espressa esclusione della trascrizione, si legga Petrelli, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare. Trascrizioni, annotazioni, cancellazioni: dalla "tassatività" alla "tipicità"*, Napoli, 2009. Per una analisi di tale teoria si legga Sirena, *op. cit.*, 561, nt. 8.

(54) Frezza, in *Trattato di diritto di famiglia, diretto da Zatti, I, Famiglia e matrimonio, II, Separazione-Divorzio*, II ed., Milano, 2011, 1765-1766 nonché Contiero, *L'assegnazione della casa familiare*, II ed., Milano, 2014, 161.

(55) Così Frezza, *op. cit.*, 1765-66.

(56) Cass., Sez. III, 19 luglio 2012, n. 12466.

(57) Pola, *L'assegnazione della casa familiare con una applicazione alla famiglia di fatto*, in *Collana diretta da Paolo Cendon*, Padova, 2003, 90, 91. L'autrice, sul punto, fa riferimento alle sentenze Cass. 2 febbraio 1993, n. 1258, *Mass. Giur. it.*, 1993, Cass. 27 maggio 1994, n. 5236, *Mass. Giur. it.*, 1994.

(58) Di "svista" parla Contiero, *op. cit.*, 162.

(59) Il comma 1 dell'art. 337 *sexies* replica il testo del comma 1 della norma abrogata e termina con la previsione seguente: "Il provvedimento di assegnazione e quello di revoca

che riconduce l'assegnazione al n. 8 dell'art. 2643 c.c., cioè ai contratti di locazione, il provvedimento di assegnazione sembrerebbe doversi ritenere opponibile a terzi, anche se non trascritto, per i nove anni dall'emissione, mentre dovrà essere trascritto per essere opponibile anche nel tempo successivo al novennio (60).

Si mantiene dunque fermo, anche dopo la recente novella, il principio sancito dalla citata sentenza della S.C. del 2012 e dalle pronunce giurisprudenziali consolidate sull'interpretazione del previgente art. 155 *quater* c.c., ma rilevanti anche dopo la novella del 2013 (61), che ritenevano consolidati in tema di opponibilità i criteri dell'art. 1599 c.c. (62).

Le pronunce dei giudici denotano un nuovo forte impegno della giurisprudenza nell'adattare un disposto normativo che alimenta inevitabilmente dubbi interpretativi ai bilanciamenti di interessi in gioco nella singola fattispecie.

Sembra a questo riguardo ancora attuale l'osservazione di Fusaro, resa nel contributo del 2007 già citato, secondo la quale la vicenda dell'opponibilità dell'assegnazione registrerebbe un "chiaro primato dell'interprete sul legislatore" (63).

Sulla posizione giuridica dell'ex partner con o senza figli dopo la fine dell'unione

In merito alla opponibilità del provvedimento di assegnazione statuito in occasione della crisi della coppia di fatto, prima della già citata novella del 2006, non esisteva alcuna previsione normativa.

Nel 1998, la Corte costituzionale, occupandosi della cessazione del rapporto di convivenza di fatto, aveva ribadito, però, che l'interesse del figlio all'abitazione ed al mantenimento erano correlati alla posizione di dovere facente capo al genitore (64).

Ancora nel 2005 (65) la stessa Corte chiarì la questione con una sentenza che parificava la disciplina sulla opponibilità tra famiglie fondate sul matrimonio e convivenze *more uxorio*: non sembrava necessaria una pronuncia di illegittimità delle norme che non prevedevano l'opponibilità nel caso delle coppie di fatto perché già l'interpretazione sistematica delle norme a tutela della filiazione (66) portava ad equiparare le coppie di fatto alle unioni coniugali.

Il diritto del genitore affidatario di prole naturale ad ottenere la trascrizione del provvedimento di assegnazione non avrebbe necessitato di autonoma previsione, perché avrebbe risposto ad una *ratio* di tutela del minore, anche con riferimento alla conservazione dello stesso ambiente nel quale era cresciuto insieme ai genitori, coerentemente col principio di responsabilità genitoriale di cui all'art. 30 Cost. (67).

Comuni alla fattispecie della fine dell'unione di fatto sono i problemi interpretativi sollevati dall'art. 337 *sexies* c.c., cui si è fatto riferimento nel paragrafo precedente.

Resta da chiedersi, per completare una mappatura dei problemi in tema di opponibilità, se l'opponibilità nei confronti di terzi dell'assegnazione sia possibile anche in assenza di prole oppure no.

Non sono mancate ricostruzioni che hanno ammesso l'assegnazione come componente in natura dell'obbligo di mantenere il coniuge/convivente economicamente più debole e che sono giunte a sostenere che l'assegnazione potesse esser disposta anche a prescindere dall'esistenza di prole (68).

Altro argomento per sostenere la tesi dell'assegnabilità della casa familiare anche in assenza di figli sarebbe la tutela di un potenziale interesse del coniuge (o ex coniuge) a non mutare ambiente di vita (69).

sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643 c.c.".

(60) Contiero, *op. cit.*, 163.

(61) Così Contiero, *op. cit.*, 163. La stessa autrice sostiene, peraltro, che una soluzione operativa in grado di mettere l'operatore del diritto al riparo da equivoci sarebbe quella di trascrivere sempre immediatamente il provvedimento di assegnazione.

(62) In particolare la sent. Cass., Sez. I, 18 settembre 2009, n. 20144 ritiene irrilevante, oltre i nove anni, la conoscenza da parte del terzo dell'assegnazione dell'immobile. Interessante notare come la sentenza attualmente in commento attribuisca, invece, importanza decisiva allo stesso elemento di conoscenza da parte dell'acquirente della destinazione a casa familiare già impressa all'immobile.

(63) Fusaro, *Assegnazione della casa familiare e problemi di opponibilità*, cit.

(64) Corte cost. 13 maggio 1998, n. 166, in *Giust. civ.*,

1998, I, 1759, cui fa riferimento Patania, *Opponibilità, al terzo acquirente dell'immobile, del provvedimento di assegnazione della casa coniugale di proprietà esclusiva di un coniuge*, nota a Cass., Sez. I, 18 settembre 2009, n. 20144, in *Fam. e dir.*, 2010, 141.

(65) Corte cost. 21 ottobre 2005, n. 394.

(66) Contiero, *op. cit.*, 159.

(67) Corte cost. 21 ottobre 2005, n. 394.

(68) Si legga per una ricostruzione Basini, *Il diritto del genitore assegnatario della casa familiare. Alcuni profili problematici*, in *Fam., pers. e succ.*, n. 2010, 293, il quale richiama, nella giurisprudenza di legittimità Cass. 19 giugno 1980, n. 3900, in *Giust. civ.*, 1981, I, 137, con nota di Finocchiaro, *Può il giudice della separazione assegnare l'abitazione nella casa familiare al coniuge cui non vengono affidati i figli?*

(69) Auletta, *Il diritto di famiglia*, Torino, 2002, VI ed., 201 ss., richiamato da Basini, *op. cit.*, 294.

Tali orientamenti, che un tempo sussistevano pur non assurgendo al rango di maggioritari, sono andati via via affievolendosi in seguito alla novella del 2006 (70).

Sul punto, l'orientamento dei giudici di merito e quello dei giudici di legittimità è divenuto convergente: in assenza di figli che abbiano interesse alla conservazione dell'habitat familiare, il provvedimento di assegnazione non è opponibile né a terzi acquirenti, né all'altro coniuge che voglia dividere il bene in oggetto (71).

Se l'assegnazione viene destituita del suo ruolo di garanzia della conservazione dell'habitat per i figli minori, allora nel bilanciamento col principio di libera circolazione dei beni, quest'ultimo risulterebbe prevalere.

La presenza dei figli sarebbe "il solo fatto legittimante il provvedimento di assegnazione. Se figli non vi sono, non vi è luogo a discutere di assegnazione" (72).

Nel caso di presenza di figli non vi sarebbe nemmeno necessità, al fine di stabilire l'assegnazione, di accertare quale pregiudizio concretamente potrebbe derivare ai figli dal cambiamento di residenza (73).

Uno spiraglio per interpretare la disciplina dell'assegnazione sulla base di fattori diversi dall'interesse dei figli sembrerebbe derivare dall'avverbio "prioritariamente", tuttora conservato dal disposto dell'art. 337 *sexies* c.c.: si potrebbe sostenere che il disposto letterale lasci spazio alla valutazione di altri interessi diversi da quello dei figli.

Secondo lettura che ci sembra preferibile, in assenza di prole non vi sarebbe spazio per tutelare un'assegnazione basata su altri interessi, ad esempio quello abitativo dell'ex convivente, ma, in presenza di figli, una volta considerato prioritariamente il loro interesse, vi sarebbe spazio per dare, in qualche misura, rilievo ad altri interessi ai fini dell'assegnazione (74), ad esempio a quello economico ed affettivo dei coniugi.

Del resto, se l'assegnazione fosse opponibile anche nella misura in cui regola semplicemente i rapporti tra coniugi in assenza di figli, si determinerebbe una "espropriazione del diritto di proprietà dell'altro coniuge" (75), dal momento che il vincolo potrebbe durare addirittura per l'intera vita dell'assegnatario (76).

E ciò contrasterebbe col principio di tassatività dei limiti apposti all'assolutezza del diritto di proprietà.

(70) Alcuni autori hanno sottolineato come l'assegnazione non possa sostituire, nemmeno in parte, l'assegno di mantenimento, ma possa essere presa in considerazione dal giudice al fine di riconoscere, a titolo di mantenimento, un importo più esiguo rispetto a quello che avrebbe accordato in assenza di provvedimento di assegnazione. Si legga a riguardo Balti, *Sull'assegnazione consensuale della casa familiare in assenza di prole e sul diritto del coniuge non assegnatario all'indennità di occupazione*, in *Il diritto di famiglia e delle persone*, 3, 2013, 943 ss., il quale richiama, ad esempio la sent. Cass. 20 aprile 2011, n. 9079, nella quale si riconosce la possibilità di revisione dell'assegno, in caso di revoca dell'assegnazione della casa familiare. A ciò si collega anche la discussione sulla gratuità della assegnazione (ad esempio Irti, *Affidamento condiviso e casa familiare*, Napoli, 2010, 119 ss.).

(71) Emblematico, a tale riguardo, risulta il ragionamento giuridico di cui alla sentenza Cass., Sez. I, 4 maggio 2005, n. 9253, secondo il quale il giudice della separazione non avrebbe il potere di disporre l'assegnazione della casa in base all'art. 155, comma 4, c.c. a favore del coniuge che non sia affidatario dei figli. Il provvedimento di assegnazione, al di fuori di tali presupposti, non potrebbe essere opposto a colui che, già titolare di un diritto reale, lo ha concesso in comodato. Così Cass., Sez. I, 4 maggio 2005, n. 9253, commentata da Al Mureden, *L'opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa familiare tra tutela dei figli e diritti del comodante*, in *Fam. e dir.* 2005, 599 ss.

(72) Roma, *Mantenimento dei figli e assegnazione della casa familiare nella L.8.2.2006, n. 54*, in *Nuova giur. civ. comm.* 2009, 585, il quale cita Cass. 18 febbraio 2008, n. 3934 in *Giur. it.*, 2009, 81 e Cass. 24 luglio 2007, n. 16398, in *Fam. e dir.*, 2008, 695, con nota di Grasso.

(73) Cass. 30 novembre 2007, n. 25010, in *DeJure* riportata da Basini, *Il diritto del genitore assegnatario della casa familiare*.

Alcuni profili problematici, in *Fam., pers. e succ.*, 2010, 295.

Sulla assegnabilità della casa esclusivamente al genitore convivente con prole si vedano rispettivamente, tra le pronunce della S.C. Cass. 22 marzo 2007, n. 6979, in *Giust. civ.*, 2008, I 466 ss., Cass. 14 maggio 2007, n. 10994, in *Giur. it.*, 2008, 56 ss., Cass. 18 febbraio 2008, n. 3934, in *DeJure*, Cass. 28 gennaio 2009, n. 2184, nonché Cass. 5 settembre 2008, n. 22394, entrambe in *DeJure* e tra le pronunce di merito Trib. Catania 16 marzo 2007, in *Utet giuridica*; Trib. Reggio Calabria 18 aprile 2007, in *Utet Giuridica*, Trib. Monza 11 giugno 2007, in *Utet Giuridica*, App. Roma 7 luglio 2007, in *DeJure*, App. Roma 11 luglio 2007, in *DeJure*, Trib. Bari 30 gennaio 2009, in *DeJure*, Trib. Monza 16 marzo 2009, in *Utet giuridica*, Trib. Salerno 27 ottobre 2009, in *Utet Giuridica*; ricostruzione degli orientamenti giurisprudenziali tratta da Basini, *op. cit.*, 295.

(74) Così Roma, *op. cit.*, 585.

Sulla ricostruzione secondo la quale il giudice, tenuto prioritariamente, ma non esclusivamente conto dell'interesse dei figli, potrebbe prendere in considerazione anche "l'interesse economico ed affettivo dei coniugi" Zanetti Vitali, *La separazione personale dei coniugi*, Milano, 2006, 28, la cui opinione viene riportata da Balti, *Sull'assegnazione consensuale della casa familiare in assenza di prole e sul diritto del coniuge non assegnatario all'indennità di occupazione*, in *Dir. fam. e pers.* 2013, 939 ss.

Sulla possibilità di assegnare il godimento della casa esclusivamente al genitore convivente con la prole Basini, *Il diritto del genitore assegnatario della casa familiare. Alcuni profili problematici*, in *Fam., pers. e succ.*, 2010, 291 ss.

(75) Contiero, *op. cit.*, 165.

(76) Si leggano a riguardo Cass., Sez. II, 25 febbraio 2011, n. 4735, in *Mass. Giust. civ.*, 2011, 2, 311 e Trib. Roma, Sez. III, 19 settembre 2011 n. 19858.

Concludendo, alla luce delle considerazioni fatte in questo e nei precedenti paragrafi, da un punto di vista pratico, a prescindere dal fatto che l'immobile sia di proprietà di un coniuge, di proprietà del convivente, o di un "soggetto terzo" rispetto alla coppia (ad esempio il genitore di uno dei conviventi), nel momento in cui la coppia si sgretola e vi sono dei figli, si pongono i medesimi problemi in tema di assegnazione della casa familiare. Col provvedimento di assegnazione, sorge un vincolo di indisponibilità del bene che grava sul suo proprietario, con durata potenzialmente indeterminata.

Se il genitore proprietario ha stipulato col figlio un comodato a termine indeterminato, in caso di provvedimento giudiziale di assegnazione del bene alla convivente del figlio, il comodante è tenuto a consentire la continuazione del godimento per l'uso previsto nel contratto, salvo che sopraggiunga un "urgente ed impreveduto bisogno", ai sensi dell'art. 1809, comma 2, c.c. (77).

L'unico strumento che sembra scongiurare l'insorgenza di un vincolo di indisponibilità è rappresentato dalla esistenza di un contratto di locazione.

In quest'ultimo caso, trova applicazione l'art. 6, comma 2, L. n. 392/1978 (78), in virtù del quale, in caso di separazione giudiziale, scioglimento del matrimonio o cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare è stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.

Non muta, quindi, la natura del rapporto, ma nella titolarità del contratto subentra un soggetto diverso dall'originario conduttore.

Di conseguenza, il locatore può esercitare nei confronti del nuovo conduttore tutti i diritti che sorgono dal contratto, compreso quello di ottenere la restituzione dell'immobile nei termini previsti dal contratto o in caso di morosità.

Conclusioni

Stabilito il principio dell'opponibilità infranovenale dell'assegnazione della casa familiare pur in assenza di trascrizione, si potrebbe discutere se l'assegnazione sia opponibile al terzo acquirente *tout court*, a prescindere dai particolari dettagli della fattispecie oppure se sia dirimente, necessario e sufficiente, ai fini dell'opponibilità, il solo fatto che il terzo acquirente conosca lo *status* di occupazione del bene, oppure se vi siano altri elementi della fattispecie potenzialmente in grado di escludere l'opponibilità della assegnazione, come ad esempio, il fatto che i figli conviventi con l'assegnatario siano adulti.

Riconoscere l'opponibilità dell'assegnazione non trascritta della casa familiare anche per il caso in cui essa non sia un dato conosciuto dall'acquirente, comporta che, di fatto, un potenziale acquirente di un bene immobile non sia al riparo da pretese di terzi sul bene per il semplice fatto di aver effettuato un controllo presso i Pubblici Registri, il quale non ha evidenziato gravami.

Potrebbero infatti sussistere ulteriori pesi e vincoli di indisponibilità non trascritti che potrebbero limitarne il godimento anche se l'acquirente non li conosce e non può conoscerli attraverso un controllo presso i Pubblici Registri. Si porrebbe, quindi, a carico dell'acquirente un onere pesantissimo di controlli che non attengono al piano dei principi sulla pubblicità degli atti, ma ad un piano fattuale, per il quale è molto difficile individuare degli strumenti di indagine.

È pur vero che chi compra un immobile ragionevolmente ne prende visione ed in quel frangente potrebbe avvedersi dell'occupazione di terzi, ma evidentemente tanto non rappresenta una garanzia assoluta per l'acquirente che non esistano terzi, i quali abbiano un interesse più meritevole di tutela del suo.

In particolare, nel caso di destinazione di fatto a casa familiare, il vincolo di indisponibilità si dilaterrebbe su un tempo potenzialmente considerevole e certamente indeterminato, perché chi acquista non può prevedere quanto dureranno le esigenze

(77) Su tutte Cass., SS.UU., 21 luglio 2004, n. 13603, con commento di Al Mureden, *L'opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa familiare tra tutela dei figli e diritti del comodante*, in *Fam. e dir.*, 2005, 604 ss. e con commento di Quadri, *Comodato e "casa familiare": l'intervento delle Sezioni Unite*, in questa *Rivista*, 2004, 11, 1442. Per un approfondimento sul comodato di immobile ad uso di casa familiare si veda anche Cass., SS.UU., 29 settembre 2014, n. 20448, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2015, 2, 10123.

(78) La sentenza della Corte cost. n. 404/1988, in *Giust. civ.*,

1988, I, 1654 dichiarò l'illegittimità costituzionale dei commi secondo e terzo dell'art. 6, L. n. 392/1978, nella parte in cui non prevedevano che l'ex convivente potesse subentrare nella posizione dell'originario conduttore, in caso di cessazione della convivenza, nell'ipotesi in cui dall'unione fossero nati figli. Si veda Contiero, op. cit., 170. Anche nel caso della locazione, quindi, è dirimente la presenza dei figli, per la successione nel contratto stipulato dall'ex convivente. A riguardo si veda ad esempio Corte cost. 14 gennaio 2010, n. 7.

abitative della famiglia, ovvero non può prevedere se i figli dell'assegnatario decideranno di lavorare immediatamente dopo l'ultimazione dell'obbligo scolastico, o di intraprendere invece un lungo percorso di studi, che li porterà a raggiungere l'indipendenza economica in età più che adulta (79).

Sembra potersi prevedere che (80) affluirà all'attenzione delle Corti una cospicua casistica di bilanciamento tra diritti del terzo da un lato e diritti dell'assegnatario e dei suoi figli adulti dall'altro.

Ci si potrebbe domandare, in prospettiva, se la posizione dei familiari che occupano la casa della famiglia dopo la fine dell'unione debba in ogni caso prevalere sui diritti del terzo acquirente, oppure se i giudici adotteranno alcuni criteri discretivi per operare il bilanciamento di interessi con esito favorevole al terzo: ad esempio, il fatto che i figli dell'assegnatario che occupano la casa familiare non siano minori, ma adulti, il fatto che il terzo ignori senza colpa la situazione di occupazione dell'immobile.

E sarà interessante, in futuro, verificare se il bilanciamento che, nel caso in esame, opera a favore dei membri del nucleo familiare sgretolatosi conoscerà una flessibilizzazione a favore del terzo acquirente, in relazione alle specifiche caratteristiche della singola fattispecie.

Il bilanciamento di interessi operato dalla S.C. nel caso in commento, come si è detto, opera chiaramente a favore della tutela della famiglia come centro di interessi che sopravvive alla cessazione della convivenza *more uxorio* (81).

La tutela della famiglia nel sistema giuridico italiano è la *ratio* della disciplina e dell'orientamento giurisprudenziale consolidatosi attorno a molti istituti giuridici, che, per la verità, appaiono molto distanti dalle soluzioni consolidate in altri ordinamenti.

Basti pensare all'istituto della successione necessaria, che sottende una *ratio* di tutela dell'interesse a succedere dei più prossimi congiunti del *de cuius*, anche a fronte di un sacrificio della libertà di testare di quest'ultimo.

Negli ordinamenti di *common law*, ad esempio, la libera volontà di devolvere i propri beni *post mortem* secondo criteri diversi dalla parentela viene fortemente tutelata, tanto è vero che i familiari del *de cuius* possono chiedere il riconoscimento di una quota dell'eredità solo in considerazione della condizione economica del richiedente ed il giudice di *common law* conserva comunque una certa discrezionalità nel valutare l'opportunità di una tale devoluzione (82).

Se è vero che l'istituto italiano della successione necessaria è oggetto di discussione (83) per via delle criticità che genera con riferimento ai traffici giuridici, in ragione della tutela reale riconosciuta ai legittimari lesi o pretermessi, del pari altre criticità inevitabilmente derivano per il mercato dalla sgradita sorpresa dell'opponibilità all'acquirente dell'assegnazione a casa familiare non trascritta (84).

Sicuramente la sentenza in esame segue l'alveo della tutela della famiglia e degli interessi su di essa

(79) Si è dibattuto in merito a quando un figlio possa ritenersi economicamente autosufficiente o non autosufficiente per propria colpa e se un lavoro precario o a tempo determinato determini il raggiungimento dell'indipendenza economica. G. Contiero, in *L'assegnazione della casa familiare*, Milano, 2014 (140 ss.) ricostruisce gli orientamenti delineatisi, ritenendo più condivisibile quello secondo il quale un lavoro precario, se adeguatamente retribuito, è indice di capacità di provvedere in modo adeguato al proprio mantenimento. (Cass., Sez. I, 22 novembre 2010, n. 23590, Trib. Messina, Sez. I, 10 aprile 2012). Sull'opposta teoria secondo la quale il lavoro dovrebbe avere una prospettiva di continuità, per determinare l'indipendenza economica Cass., Sez. I, 6 aprile 2009, n. 8227, Cass., Sez. I, 25 gennaio 2013, n. 1779.

(80) Con riferimento al periodo infranovenale che decorre dall'assegnazione, in cui l'opponibilità è riconosciuta a prescindere dalla trascrizione.

(81) Il forte *favor familiae*, nell'operazione di bilanciamento di interessi predetta, ha suscitato qualche perplessità in dottrina; cfr., come già indicato, ad esempio Winkler, *Assegnazione della casa familiare e opponibilità a terzi*, cit.) a commento della Cass., Sez. I, 2 aprile 2003, n. 5067, sulla meritevolezza di tutela dell'interesse del terzo che non abbia altra abitazione di proprietà. Nonostante, quindi, tali critiche mosse al criterio di priorità dell'interesse della famiglia, tuttora il criterio decisionale nel bilanciamento di interessi permane e viene confermato dalla sentenza del 2015 oggi oggetto di studio.

(82) Per una analisi comparatistica Zoppini, *Le successioni*

in diritto comparato, in *Trattato di diritto comparato*, Torino, 2002.

(83) Si vedano il D.d.l.n. 1043/2006 e tra tanti autori Delle Monache, *Abolizione della successione necessaria?*, in *Riv. not.*, 2007, I, 816.

(84) Per uno sguardo comparatistico alle diverse scelte sulla "sorte" della casa familiare operate in Inghilterra, si legga Gianecchini, *La sorte della casa familiare in Inghilterra nella fase patologica del rapporto di coppia, in un confronto critico con l'ordinamento tedesco e francese*, in *Archivi di psicologia giuridica*, 2014, 131-137. L'autrice sottolinea come nel sistema inglese, (dove, accanto a qualche intervento legislativo, la giurisprudenza ha un ruolo preponderante e connotato da grande discrezionalità), la decisione in merito alla casa familiare dipenda da una valutazione della situazione patrimoniale complessiva, al fine di raggiungere il "clean break", ovvero una cesura di tutti i legami patrimoniali, che metta gli *ex partners* al riparo da future tensioni. Interessante il riferimento fatto dall'autrice alla spiegazione di Lord Denning nel caso della House of Lords nel 1981 *Hanlon v. Law society*: "La Family Court prende figurativamente i diritti e i doveri delle parti tutti insieme e li mescola in un sacco. Nel sacco troviamo il diritto di occupare la casa familiare e di averne la metà, il dovere di mantenere la moglie e i figli, e così via. La Corte poi estrae questi pezzi e li consegna a ciascun coniuge di volta in volta cosicché ognuno possa provvedere a se stesso per il futuro cercando di trovare la soluzione migliore per la madre, il padre e i bambini".

convergenti, ma la materia non è cristallizzata, anche in ragione del marcato compito interpretativo cui sono chiamati dottrina e giudici nel dare significato ad una disciplina normativa, che qualche dubbio alimenta. Pertanto, non si può aprioristicamente escludere che, in futuro, si delinearà un trend giurisprudenziale più “evolutivo”, che attribuisca nel bilanciamento di cui sopra un differente peso all’interesse del mercato.

Ci si deve interrogare, però, se il *favor familiae*, pur rappresentando un principio di grande importanza nel nostro ordinamento, sia stato da sé l’elemento decisivo nel dettare la soluzione giuridica del caso. A parere di chi scrive, il ragionamento giuridico condotto dai giudici nella sentenza in commento, che porta alla soccombenza dell’interesse dell’acquirente, non si fonda sul *favor familiae tout court*, ma l’elemento dirimente, posto alla base della decisione della S.C., è piuttosto costituito dalla conoscenza della destinazione a casa familiare in capo all’acquirente, consacrata dal vittorioso esperimento dell’azione revocatoria.

L’affidamento del terzo acquirente che ha acquistato prima dell’assegnazione, nel bilanciamento di

interessi, normalmente prevale rispetto all’affidamento dell’assegnatario della casa familiare in epoca successiva. Ma nel caso di specie, la meritevolezza di tutela dell’interesse del terzo regredisce, per il semplice fatto che questi conosceva la destinazione dell’immobile a casa familiare ed anzi si accordava col convivente per sottrarlo dal patrimonio di quest’ultimo. Quale necessaria conseguenza di ciò, il *favor familiae* assurge ad un ruolo di prevalenza e orienta la risoluzione del caso.

In altre parole, in assenza del vittorioso esperimento dell’azione revocatoria e delle altre peculiari circostanze del caso, ci sembra che ben difficilmente la S.C. avrebbe superato il dato di fatto della priorità cronologica del trasferimento a terzi.

Se non fossero elementi decisivi nel bilanciamento degli interessi la conoscenza della destinazione dell’immobile e la consapevolezza del pregiudizio arrecato, dovremmo dare sempre ampio ingresso alla possibilità di dichiarare opponibile l’assegnazione anche a trasferimenti precedenti. Ciò arrecherebbe un enorme pregiudizio alla certezza del diritto e alla stabilità dell’intero sistema giuridico dei trasferimenti immobiliari.

LIBRI

Disponibile in E-BOOK

L’OPPOSIZIONE ALLE SANZIONI AMMINISTRATIVE

di Aldo Carrato



Il volume esamina l’intero sistema normativo, giurisprudenziale e dottrinale, delle **sanzioni amministrative** e del relativo **regime oppositivo**. È posta attenzione sulla fase dell’**accertamento e della contestazione** della violazione amministrativa nonché sugli **atti impugnabili** (verbale di accertamento, ordinanza-ingiunzione e cartella esattoriale). Particolare approfondimento è dedicato agli **illeciti previsti dal codice della strada**.

Si esamina la tutela giurisdizionale, l’individuazione del **giudice competente**, la determinazione dei **soggetti legittimati** all’opposizione, le sequenze caratterizzanti il giudizio di opposizione, con particolare riguardo alla **fase istruttoria e decisoria**. Chiude il volume una illustrazione della disciplina dei **mezzi di impu-**

gnazione e delle tematiche riguardanti il **giudicato**.

Il testo è strumento unitario e indispensabile per affrontare la complessa materia delle violazioni e delle sanzioni amministrative, destinato ad avvocati, magistrati e giudici di pace.

Wolters Kluwer Italia 2016, pagg. 592

Prezzo: € 50,00

Codice: 202486

ISBN: 978-88-13-35820-4

Per informazioni e acquisti

• **Servizio Informazioni Commerciali**

(tel. 02.82476794 – fax 02.82476403)

• **Agente Ipsoa di zona**

(www.shop.wki.it/agenzie)

• **www.shopwki.it**