

Esecuzione forzata

Ordine di liberazione e opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa familiare

di **Paolo Cagliari, Avvocato**



Cass. civ., sez. III, 15 aprile 2022, n. 12387 – Pres. Vivaldi – Rel. Porreca

Massima: *“L’assegnazione della casa familiare disposta in sede di separazione personale o di divorzio ai sensi dell’abrogato art. 155-quater c.c. (applicabile ratione temporis), è opponibile ai terzi solo se trascritta anteriormente alla trascrizione del titolo del diritto del terzo sull’immobile (ivi compreso il pignoramento), così come previsto dalla norma citata (trasposta, senza modifiche, nel vigente art. 337-sexies c.c.) e non anche nei limiti del novennio, ove non trascritta, ai sensi del combinato disposto di cui all’art. 6, comma 6, l. 1 dicembre 1970, n. 898 e all’art. 1599, comma 3, c.c., perché, a seguito dell’introduzione dell’art. 155-quater c.c., l’assegnazione della casa coniugale è trascrivibile come tale e non più agli effetti – non più previsti – dell’art. 1599 c.c., non potendo trarsi argomento contrario dalla circostanza della mancata abrogazione del suddetto art. 6, comma 6, l. 1 dicembre 1970, n. 898, in considerazione dei limiti della delega legislativa di cui all’art. 2 l. 10 dicembre 2012, n. 219”.*

CASO

Nell’ambito di una procedura esecutiva immobiliare, il giudice dell’esecuzione emetteva l’ordine di liberazione ai sensi dell’art. 560 c.p.c., avverso il quale proponeva opposizione il coniuge cui l’immobile, in quanto adibito ad abitazione familiare, era stato assegnato in sede di separazione personale, con ordinanza presidenziale che, tuttavia, non era stata trascritta.

L’opposizione veniva accolta, poiché il Tribunale di Torino riteneva che la mancata trascrizione del provvedimento che aveva disposto l’assegnazione non influisse sulla sua opponibilità nei limiti del novennio, in virtù del combinato disposto degli artt. 1599 c.c. e 6, comma 6, l. 898/1970.

La sentenza di accoglimento era riformata in appello, dal momento che, per i giudici di secondo grado, la novella dell'art. 155-*quater* c.c., successivamente trasfuso nell'art. 337-*sexies* c.c., aveva implicitamente abrogato l'art. 6, comma 6, l. 898/1970, che richiamava l'art. 1599 c.c.

La pronuncia della Corte d'Appello di Torino veniva gravata con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso, confermando che il provvedimento di assegnazione della casa familiare emesso in sede di separazione personale dei coniugi o di divorzio è opponibile solo se e in quanto sia stato trascritto prima dell'atto in forza del quale vengano fatti valere da terzi altri diritti sul bene, sicché l'ordine di liberazione pronunciato dal giudice dell'esecuzione nell'ambito di una procedura esecutiva promossa in virtù di pignoramento ritualmente trascritto deve considerarsi opponibile al coniuge che non abbia provveduto alla trascrizione dell'ordinanza presidenziale che ha disposto l'assegnazione dell'immobile in suo favore.

QUESTIONI

[1] La sentenza che si annota spiega a quali condizioni il provvedimento con cui l'immobile adibito a casa familiare viene assegnato a uno dei coniugi in sede di separazione o di divorzio resiste all'ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., che, nella conformazione risultante dalle modifiche introdotte a partire dal 2016 (e confermata anche dal d.lgs. 149/2022, attuativo della cosiddetta riforma Cartabia), costituisce un atto – diverso da un titolo esecutivo – suscettibile di essere attuato dal custode giudiziario secondo le indicazioni impartitegli direttamente dal giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle prescrizioni valevoli per l'esecuzione per rilascio.

La conclusione cui pervengono i giudici di legittimità è che, alla luce dell'attuale quadro normativo di riferimento, la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa familiare è condizione necessaria per la sua opponibilità ai terzi, con la conseguenza che, qualora non si sia dato corso alla formalità, il pignoramento immobiliare regolarmente trascritto non ne viene inciso in alcun modo e consente al custode giudiziario di attuare l'ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione, senza che il coniuge assegnatario possa legittimamente opporvisi.

Il percorso argomentativo posto a fondamento del principio affermato appare del tutto convincente.

Nel regime anteriore all'introduzione dell'art. 155-*quater* c.c., la giurisprudenza era giunta ad affermare che, fermo restando il principio per cui, in presenza di trascrizione, il provvedimento di assegnazione al coniuge della casa familiare era da considerarsi opponibile, secondo la regola generale, senza alcun limite di tempo, il medesimo provvedimento, avendo

strutturalmente data certa, era comunque opponibile – ancorché non trascritto – al terzo acquirente in data successiva per nove anni dalla data dell'assegnazione, in virtù di quanto stabilito dall'art. 6, comma 6, l. 898/1970, giusta il richiamo all'art. 1599 c.c. ivi contenuto.

Tale richiamo, secondo le Sezioni Unite della Corte di cassazione (pronunciate sul punto con la sentenza n. 11096 del 26 luglio 2002), dimostrava la volontà del legislatore di istituire una sorta di assimilazione del diritto dell'assegnatario a quello del conduttore, così legittimandone l'opponibilità ai terzi anche a prescindere dalla trascrizione del provvedimento di assegnazione e indipendentemente dall'omologabilità o meno delle due fattispecie, connotate da indubbe e ineliminabili differenze; in questo senso, dovendosi operare un bilanciamento tra l'interesse del gruppo familiare (e dei figli minorenni o maggiorenni ma non ancora autosufficienti) a conservare l'ambiente domestico e quello di natura patrimoniale del terzo, oltre a quello più generale a una rapida e sicura circolazione dei beni, si è ravvisato nella limitazione nel tempo, in difetto di trascrizione, dell'opponibilità ai terzi l'elemento di composizione tra le diverse istanze in conflitto.

Dopo la pronuncia sopra richiamata, tuttavia, il quadro normativo di riferimento sotteso alla ricostruzione ivi patrocinata è mutato: in particolare, con l'entrata in vigore dell'art. 155-*quater* c.c. (successivamente abrogato, ma trasfuso nell'art. 337-*sexies* c.c.), si è previsto che il provvedimento di assegnazione della casa familiare e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili ai terzi ai sensi dell'art. 2643 c.c.

Il legislatore ha così esplicitato la volontà di affermare la trascrivibilità del provvedimento di assegnazione come regola generale e di richiamare, nel contempo, quella correlata di risoluzione dei conflitti dettata dall'art. 2644 c.c.

Di conseguenza, il conflitto tra il coniuge assegnatario e colui che vanta sull'immobile adibito ad abitazione familiare un diverso diritto reale, anche all'esito dell'espropriazione, va risolto necessariamente in base al criterio della priorità della trascrizione.

Venuto meno qualsiasi richiamo all'art. 1599 c.c., il diritto sulla casa familiare è, dunque, trattato alla stregua di un diritto (non più di locazione, ma) di abitazione; tant'è vero che, ai sensi dell'art. 155-*quater* c.c. (e, analogamente, del successivo e ora vigente art. 337-*sexies* c.c.), l'assegnazione della casa coniugale viene meno quando l'assegnatario (che non cessi di abitare stabilmente nell'immobile assegnatogli) instaura una convivenza *more uxorio* o contrae nuovo matrimonio, essendosi così rafforzata la configurazione del diritto dell'assegnatario come diritto reale di natura personalissima, alla stregua di quanto stabilito dall'art. 1022 c.c., o come diritto di nuova tipizzazione.

Escluso, in questo modo, ogni profilo di assimilabilità del diritto dell'assegnatario a quello del conduttore, l'assegnazione della casa familiare risulta ora essere opponibile (solo ed esclusivamente) a coloro che hanno acquistato diritti in base ad atti trascritti dopo la trascrizione del provvedimento che l'ha disposta; d'altra parte, un tale adempimento si rivela ragionevolmente esigibile, anche alla luce del bilanciamento tra la tutela delle esigenze

familiari e l'interesse alla certezza dei rapporti patrimoniali, consentendo di salvaguardare l'assegnatario da successivi atti di alienazione o di aggressione dell'immobile, fatte salve le ragioni del creditore che abbia iscritto ipoteca prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, giusta la previsione dell'art. 2812, comma 1 c.c.

Va ricordato, in proposito, che l'iscrizione d'ipoteca, oltre ad attribuire un diritto di prelazione sul ricavato dalla vendita, esplica anche un'efficacia prenotativa tale per cui ogni atto di disposizione successivo non può avere effetti pregiudizievoli nei confronti del creditore ipotecario, che, in questo senso, può fare vendere l'immobile come libero, sicché, quando l'art. 2644 c.c. stabilisce che gli atti considerati dall'art. 2643 c.c. non hanno effetti nei confronti di terzi che, a qualunque titolo, hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione dei medesimi, ricomprende chiaramente al suo interno ogni possibile categoria di titolari di pretese sull'immobile, ivi compreso il creditore che, su quell'immobile, vanta una causa legittima di prelazione soggetta a pubblicità immobiliare, cui non potranno, quindi, essere opposte vicende trascritte successivamente, pur restando esse perfettamente valide.

I principi sopra enunciati sono applicabili non solo in caso di separazione dei coniugi, ma anche di divorzio, nonostante la perdurante vigenza dell'art. 6, comma 6, l. 898/1970, che non è stato abrogato dall'art. 98, comma 1, lett. b), d.lgs. 154/2013: secondo i giudici di legittimità, infatti, ciò non rappresenta un indice della volontà del legislatore di mantenere ferma la disposizione in parola, ovvero di ribadire la trascrivibilità del provvedimento di assegnazione agli effetti previsti dall'art. 1599 c.c., posto che si è trattato di una scelta obbligata, dettata dal fatto che l'eventuale abrogazione si sarebbe posta al di fuori del perimetro della delega recata dall'art. 2 l. 219/2012.

Pertanto, la persistenza dell'art. 6, comma 6, l. 898/1970, lungi dal conservare un valore ermeneutico additivo rispetto a quanto previsto dagli artt. 155-*quater* (prima) e 337-*sexies* (poi) c.c., deve misurarsi con la diversa regola della trascrivibilità come tale del provvedimento di assegnazione della casa coniugale fissata dalle medesime disposizioni: in questa prospettiva, il principio di conservazione delle norme, che impedisce di sterilizzare quelle di nuova introduzione, sino a privarle di qualsiasi portata precettiva innovativa, consente di affermare che, a fare data dall'entrata in vigore dell'art. 155-*quater* c.c., il provvedimento di assegnazione della casa familiare è opponibile solo se e in quanto trascritto.



Master di specializzazione
NUOVO PROCESSO PER LE FAMIGLIE E PER I MINORI
Scopri di più >