REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

13603/04

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

Oggetto
Assegnazione di casa familiare oggetto di concordato

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Vincenzo CARBONE - Presidente Aggiunto -

Dott. Giovanni OLLA - Presidente di sezione -

Dott. Alessandro CRISCUOLO - Consigliere -

Dott. Giandonato NAPOLETANO - Consigliere -

Dott. Michele VARRONE - Consigliere -

Dott. Fabrizio MIANI CANEVARI - Consigliere -

Dott. Maria Gabriella LUCCIOLI - Rel. Consigliere -

Dott. Giulio GRAZIADEI - Consigliere -

Dott. Raffaele FOGLIA - Consigliere -

R.G.N. 7365/00

Cron. 24457

Rep. 3222

Ud. 10/06/04

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

SPERINDIO QUINTO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA NICCOLO' TARTAGLIA 5, presso lo studio dell'avvocato GIANCARLO MODONESI, che lo rappresenta e difende, giusta delega in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

2004 PACASSONI RAMONA, SPERINDIO GIANCARLO;

550 ***- intimati -***

CORSO FGLAW MAGISTRATURA ESAME AVVOCATO MATERIALI RISERVATI E TRASMISSIBILI SOLO MEDIANTE ACCESSO A SISTEMA INFORMATICO PROTETTO CON CREDENZIALI PRIVATE E PASSWORD INCEDIBILI SE NON SEGUITO AUTORIZZATO SE TENUTO A DISTRUGGERLI

avverso la sentenza n. 67/99 del Tribunale di PESARO, depositata il 12/02/99;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/06/04 dal Consigliere Dott. Maria Gabriella LUCCIOLI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Vincenzo MACCARONE che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

CORSO FGLAW MAGISTRATURA - ESAME AVVOCATO
MATERIALI RISERVATI OTTENIBILI SOLO MEDIANTE ACCESSO A SISTEMA INFORMATICO PROTETTO CON CREDENZIALI PRIVATE E PASSWORD INCEDIBILI
SE NON SEI UN UTENTE AUTORIZZATO SEI TENUTO A DISTRUGGERLI

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ai sensi dell' art. 447 *bis* c.p.c. Quinto Sperindio conveniva in giudizio dinanzi al Pretore di Pesaro il figlio Giancarlo Sperindio e la nuora Romana Pacassoni perché fosse accertato il suo diritto alla restituzione dell' unità abitativa di sua proprietà sita in Montelabbate, concessa in comodato al figlio ed assegnata, con ordinanza presidenziale emessa nel giudizio di separazione personale tra i coniugi, alla moglie, affidataria dei figli minori, con la conseguente condanna dei convenuti alla riconsegna ed al risarcimento del danno in caso di opposizione.

Costituitosi il contraddittorio, Giancarlo Sperindio confermava le circostanze in fatto dedotte dal padre e aderiva alla domanda di restituzione, mentre la Pacassoni invocava il proprio diritto ad abitare nell' immobile in forza del richiamato provvedimento.

Con sentenza del 21 aprile - 21 maggio 1997 il Pretore rigettava il ricorso e condannava Quinto e Giancarlo Sperindio in solido al pagamento delle spese processuali.

Proposto appello da Quinto Sperindio e distinti appelli incidentali da Giancarlo Sperindio e dalla Pacassoni, con sentenza del 9 - 12 febbraio 1999 il Tribunale rigettava tutte le impugnazioni e compensava le spese del grado.

Il Tribunale affermava in motivazione che l' attore, concedente l' immobile in comodato al figlio, era tenuto a subire il provvedimento presidenziale di assegnazione alla nuora - non potendo considerarsi terzo rispetto a detto provvedimento - sino

al momento in cui le proprie nipoti non fossero divenute economicamente autosufficienti.

Avverso tale sentenza Quinto Sperindio proponeva ricorso per cassazione affidato a due motivi.

Giancarlo Sperindio e Ramona Pacassoni non svolgevano attività difensiva.

Con il primo motivo il ricorrente, denunciando violazione ed erronea applicazione degli artt. 155, 1803, 1810 c.c. e 11 della legge n. 74 del 1987, deduceva che l' assegnazione della casa familiare in sede di separazione personale o di divorzio non incide sul titolo in base al quale i coniugi godevano dell' immobile durante la convivenza, la cui natura rimane immutata, con la conseguenza che ove il godimento si fondi, come nella specie, in un contratto di comodato senza determinazione di tempo, il coniuge assegnatario è tenuto a restituirlo al comodante non appena questi lo richieda.

Con il secondo motivo, denunciando omissione, insufficienza e contraddittorietà di motivazione, il ricorrente osservava che la motivazione della sentenza impugnata non consente di ravvisare il nesso logico tra la giurisprudenza richiamata e la fattispecie concreta, stante la diversità delle situazioni prese in esame dalle sentenze invocate rispetto a quella in esame, in relazione alla quale doveva trovare applicazione il principio che l' originario rapporto di comodato non è suscettibile di modifica ad opera di un provvedimento successivo, emesso nell' ambito di un giudizio al quale il comodante è del tutto estraneo.

Con ordinanza del 19 novembre - 11 dicembre 2002 il Collegio della prima sezione civile di questa Corte, cui il ricorso era stato assegnato, trasmetteva gli atti al Primo Presidente perché valutasse l' opportunità della rimessione a queste Sezioni Unite in considerazione della particolare importanza della questione sollevata nei motivi di ricorso.

Il ricorso era quindi assegnato a queste Sezioni Unite ai sensi dell' art. 374 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Queste Sezioni Unite sono state investite della questione, ritenuta di particolare importanza, della disciplina applicabile all' assegnazione della casa familiare disposta in favore di uno dei coniugi nell' ambito del giudizio di separazione nell' ipotesi in cui l' immobile sia stato precedentemente oggetto di comodato da parte del suo titolare perché fosse destinato ad abitazione familiare del comodatario, con particolare riferimento alla determinazione della durata dell' assegnazione ed alla posizione giuridica del coniuge assegnatario nei confronti del comodante.

Il quadro normativo al quale la questione va riportata appare certamente privo di completezza ed organicità, atteso che la disciplina dell' assegnazione della casa familiare nella separazione e nel divorzio - peraltro segnata, come è noto, da ripetuti interventi del legislatore e della Corte Costituzionale - è carente di espresse previsioni dirette a disciplinare (oltre l' ipotesi della locazione, specificamente considerata dall' art. 6 della legge n. 392 del 1978) tutte le situazioni giuridiche e tutti i

titoli di detenzione con i quali il provvedimento di assegnazione può interferire.

L' importanza della questione è resa evidente dalla natura degli interessi coinvolti, ponendosi su un piano di contrapposizione, e sollecitando quindi un loro corretto componimento, l' interesse della comunità familiare, e specificamente della prole, alla conservazione dell' ambiente domestico, e quello del titolare del bene, che è estraneo alle vicende del nucleo ed al giudizio tra i coniugi, a recuperarne la disponibilità.

E' peraltro noto che il ricorso al comodato senza determinazione di durata costituisce uno strumento frequentemente adottato da genitori o parenti quale soluzione del problema abitativo in favore delle giovani coppie che contraggono matrimonio.

Con sentenza n. 11096 del 2002 queste Sezioni Unite, investite della questione, oggetto di contrasto, della opponibilità del provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al terzo proprietario, hanno affermato che detta statuizione, in quanto provvista per definizione di data certa, è opponibile al terzo che abbia acquistato l' immobile in data successiva anche se non trascritta, nei limiti del novennio, ovvero anche dopo i nove anni, nel caso di avvenuta trascrizione.

I principi richiamati in detta pronuncia rilevano in modo assai limitato nella presente fattispecie, caratterizzata dalla inversione temporale dei dati di riferimento, atteso che la concessione in comodato dell' immobile da parte del terzo proprietario si colloca

in un momento anteriore al provvedimento di assegnazione della casa familiare.

Tale scansione temporale già rende evidente che nell' ipotesi in esame non si pone una questione di opponibilità al *dominus* della statuizione giudiziale, ma si investe la diversa problematica del coordinamento tra i due titoli di godimento e della interferenza della pronuncia del giudice della separazione (o del divorzio) rispetto al regime proprio del preesistente rapporto contrattuale.

Sulla questione si è pronunciata la sentenza n. 10977 del 1996 della I sezione di questa Corte, secondo la quale, nell' ipotesi in cui il provvedimento di assegnazione della casa familiare sia opponibile al proprietario e l' alloggio sia stato utilizzato dai coniugi in forza di comodato senza determinazione di durata, la durata della utilizzazione dell' immobile è governata dalla disciplina propria dell' assegnazione, e non da quella dell' originario rapporto di comodato, da ritenere del tutto superato dalla successiva vicenda che ha interessato lo stesso bene, con la conseguenza che il comodante non può chiedere il rilascio *ad nutum* dell' immobile assegnato ad uno dei coniugi separati.

Tale pronuncia, che appare peraltro segnata dalla peculiarità di alcuni elementi fattuali, per vari aspetti difformi da quelli propri della fattispecie ora in discussione, si pone in termini di contrasto con numerose decisioni, precedenti e successive, di questa Suprema Corte, tanto da apparire del tutto isolata. Costituisce invero orientamento consolidato che la disciplina della opponibilità dell' assegnazione nei confronti del terzo

proprietario dell' immobile riguarda le sole ipotesi in cui detta titolarità sia stata acquisita successivamente alla vicenda attributiva dell' alloggio al coniuge separato o divorziato, e non quelle in cui l' acquisto della proprietà o di altro diritto reale sia anteriore, non potendo il provvedimento giudiziale incidere negativamente ed in modo diretto su una situazione preesistente facente capo ad un soggetto estraneo al giudizio nel quale è stata disposta l' assegnazione (Cass. 1998 n. 2407; 1997 n. 10258; 1996 n. 6458; 1995 n. 929; 1994 n. 5236; 1993 n. 1258; 1982 n. 3391).

Al principio costantemente richiamato in tali decisioni - pur nella diversità degli orientamenti in esse espressi in ordine alla ravvisabilità di una successione *ex lege* del coniuge assegnatario nell' originario rapporto, in applicazione analogica dell' art. 6 comma 2 della legge n. 392 del 1978 (specificamente affermata da Cass. 1998 n. 2407, 1996 n. 6458 e 1995 n. 929) - ritengono le Sezioni Unite di doversi riportare, non potendo ipotizzarsi una funzionalizzazione assoluta del diritto di proprietà del terzo a tutela di diritti che hanno radice nella solidarietà coniugale o postconiugale. E' peraltro evidente che, così come i limiti soggettivi ed oggettivi del provvedimento di assegnazione non consentono una compressione dei diritti vantati dal *dominus*, che non è stato parte del giudizio nel quale il provvedimento stesso è stato emesso, per converso non è configurabile un ampliamento della posizione giuridica del coniuge assegnatario,

nei confronti dello stesso proprietario, rispetto a quella vantata dall' originario comodatario.

Ciò vale a dire che il diritto del coniuge assegnatario, che pure trova nuovo ed autonomo titolo nel provvedimento giudiziale - il quale, come è noto, non attribuisce un diritto reale di abitazione, ma un diritto personale di godimento, variamente segnato da tratti di atipicità (v. sul punto la richiamata S.U. 2002 n. 11096 e la giurisprudenza in essa riportata) - resta modellato nel suo contenuto dalla disciplina del titolo negoziale preesistente, con la conseguenza che alla normativa regolatrice dell' originaria convenzione occorre far riferimento al fine di delineare il complesso dei diritti e dei doveri di detto coniuge nei confronti del proprietario contraente.

Come ha affermato la Corte Costituzionale nella nota sentenza n. 454 del 1989, il giudice della separazione *non crea tanto un titolo di legittimazione ad abitare per uno dei coniugi quanto conserva la destinazione dell' immobile con il suo arredo nella funzione di residenza familiare:* effetto precipuo del provvedimento di assegnazione è quello di stabilizzare, a tutela della prole minorenne o anche di quella maggiorenne, ma non ancora autosufficiente senza propria colpa, la preesistente organizzazione che trova nella casa familiare il suo momento di aggregazione ed unificazione, escludendo uno dei coniugi da tale contesto e concentrando la detenzione in favore, oltre che della prole, del coniuge che, pur potendo non essere stato parte formale del negozio attributivo del godimento, era comunque

componente del nucleo in favore del quale il godimento stesso era stato concesso. Tale configurazione della assegnazione non tanto in termini di attribuzione, quanto di esclusione di uno dei coniugi da una utilizzazione in atto, tale da determinare una concentrazione della sfera dei soggetti beneficiari, implica logicamente che la posizione del coniuge assegnatario nei confronti del terzo concedente resti conformata dalla natura del diritto preesistente, e sia quindi soggetta agli stessi limiti che segnavano il godimento da parte della comunità domestica nella fase fisiologica della vita matrimoniale.

E tuttavia l' applicabilità della disciplina relativa al titolo contrattuale preesistente non esclude, ma anzi necessariamente comporta, che la concessione in comodato del bene nella specifica prospettiva della sua utilizzazione quale casa familiare assuma decisiva rilevanza, ai fini della ravvisabilità di un termine collegato alla destinazione della cosa.

Come chiaramente emerge dalla lettura coordinata degli artt. 1803, 1809 e 1810 c.c., la durata del comodato può essere espressamente ancorata dalle parti alla scadenza di un termine, ovvero può essere implicitamente determinata dall' uso per il quale la cosa viene consegnata. E' certo il collegamento tra l' obbligazione di restituzione gravante sul comodatario e quella del comodante di consentire il godimento del bene, così che la prima non sorge se non si estingue l' altra, riferendosi il termine al contratto nella sua unicità e complessità.

In tali ipotesi l' obbligo di restituzione sorge soltanto alla scadenza del termine ovvero quando il comodatario se ne è servito in conformità del contratto, salva la facoltà attribuita dall' art. 1809, comma 2, c.c. - chiaramente ispirato ad un principio di favore per il comodante, in ragione della essenziale gratuità del contratto - di richiedere la restituzione immediata nel caso in cui sopravvenga un suo urgente ed imprevisto bisogno.

Ove per contro la durata del contratto non sia stata convenzionalmente stabilita e non possa determinarsi sulla base dell' uso previsto, la disposizione di cui all' art. 1810 c.c. fa dipendere la cessazione del vincolo esclusivamente dalla volontà del comodante, che può essere manifestata *ad nutum*, con la conseguenza che, una volto sciolto il contratto per iniziativa di quest' ultimo, il comodatario è tenuto alla restituzione immediata della cosa.

E' bensì vero che secondo consolidata giurisprudenza di questa Suprema Corte non può desumersi la determinazione della durata del comodato dalla destinazione abitativa cui per sua natura è adibito un immobile, in difetto di espressa convenzione sul punto, derivando da tale destinazione soltanto la indicazione di un uso indeterminato e continuativo, inidoneo a sorreggere un termine finale (v., *ex plurimis*, Cass. 1997 n. 9775; 1995 n. 2719; 1994 n. 2750; 1985 n. 133; 1984 n. 491): e tuttavia tale orientamento, certamente condivisibile con riferimento alle fattispecie in cui si prospetti una destinazione genericamente connessa alla natura immobiliare del bene, non appare utilmente

invocabile nei casi in cui la destinazione sia diretta ad assicurare - così assumendo un connotato di marcata specificità - che il nucleo familiare già formato o in via di formazione abbia un proprio *habitat*, come stabile punto di riferimento e centro di comuni interessi materiali e spirituali dei suoi componenti.

Viene in tali situazioni in rilievo la nozione di *casa familiare* quale luogo degli affetti, degli interessi e delle abitudini in cui si esprime la vita familiare e si svolge la continuità delle relazioni domestiche, centro di aggregazione e di unificazione dei componenti del nucleo, complesso di beni funzionalmente organizzati per assicurare l' esistenza della comunità familiare, che appunto in forza dei caratteri di stabilità e continuità che ne costituiscono l' essenza si profila concettualmente incompatibile con un godimento segnato da provvisorietà ed incertezza.

In questa prospettiva il dato oggettivo della destinazione a casa familiare, finalizzata a consentire un godimento per definizione esteso a tutti i componenti della comunità familiare, comporta che il soggetto che formalmente assume la qualità di comodatario riceva il bene non solo o non tanto a titolo personale, quanto piuttosto quale esponente di detta comunità.

Per effetto della concorde volontà delle parti viene così a configurarsi un vincolo di destinazione dell' immobile alle esigenze abitative familiari idoneo a conferire all' *uso a cui la cosa doveva essere destinata* il carattere di termine implicito della durata del rapporto, la cui scadenza non è determinata, ma è strettamente correlata alla destinazione impressa ed alle finalità

cui essa tende: nè tale vincolo può considerarsi automaticamente caducato per il sopravvenire della crisi coniugale, prescindendo quella destinazione, nella sua oggettività, dalla effettiva composizione, al momento della concessione in comodato, della comunità domestica, ed apparendo piuttosto indirizzata a soddisfare le esigenze abitative della famiglia anche nelle sue potenzialità di espansione.

Diversa da tale ipotesi, inquadrabile nello schema del comodato a termine indeterminato, stante la non prevedibilità del momento in cui la destinazione del bene verrà a cessare, è quella in cui, unitamente alla previsione della destinazione a casa familiare, le parti abbiano espressamente ed univocamente pattuito, all' atto della conclusione del contratto, un termine finale di godimento del bene, configurandosi in detta fattispecie un contratto a tempo determinato, tale da comportare l' estinzione del vincolo alla scadenza convenuta: è peraltro evidente che la sussistenza di un termine siffatto richiede un puntuale e specifico accertamento in fatto.

La ritenuta soggezione del nucleo familiare residuo, nei rapporti con il comodante, alla medesima disciplina che avrebbe regolato detti rapporti ove non si fosse verificata la crisi coniugale consente di argomentare che, come l' originario comodatario avrebbe potuto validamente contrastare il recesso del comodante, per non essere ancora cessato l' uso al quale la cosa era stata destinata, allo stesso modo non potrà subirla il soggetto assegnatario. Resta per contro salva la richiamata facoltà del

comodante di chiedere la restituzione nell' ipotesi di sopravvenienza di un bisogno segnato dai requisiti della urgenza e della non previsione, ai sensi dell' art. 1809, comma 2, c.c.

La soluzione così accolta, quale emerge dal quadro normativo di riferimento, appare peraltro coerente con le scelte di fondo compiute dal legislatore in materia di casa familiare, in quanto idonea a garantire una certa efficacia temporale al provvedimento di assegnazione, evitando il rischio di una frustrazione anche immediata della fondamentale esigenza di tutela della prole cui esso è rivolto. Non può peraltro non rilevarsi che un' opzione interpretativa che privasse in modo assoluto il comodante proprietario, che ha già rinunciato ad ogni rendita sul bene in favore della comunità familiare, della possibilità di disporne fino al momento, peraltro imprevedibile all' atto della conclusione dell' accordo, del raggiungimento dell' indipendenza economica dell' ultimo dei figli conviventi con l' assegnatario, si risolverebbe in una sostanziale espropriazione delle facoltà e dei diritti connessi alla sua titolarità sull' immobile, con evidenti riflessi sulla sfera costituzionale della tutela del risparmio e della sua funzione previdenziale. Una soluzione siffatta sarebbe inoltre palesemente irragionevole, in quanto appresterebbe allo stesso comodante un trattamento deteriore rispetto a quello spettante al successivo acquirente, il quale - come già ricordato - in mancanza di trascrizione è tenuto a subire l' assegnazione per un periodo non superiore a nove anni, e deteriore anche rispetto

a quella del locatore, che è parte di un contratto a prestazioni corrispettive e può avvalersi di forti strumenti di tutela nei confronti del conduttore inadempiente.

Va infine precisato che l' effettività della destinazione a casa familiare da parte del comodante non può essere desunta, per le osservazioni innanzi svolte, dalla mera natura immobiliare del bene concesso, ma implica un accertamento in fatto, che postula una specifica verifica della comune intenzione delle parti attraverso una valutazione globale dell' intero contesto nel quale il contratto si è perfezionato, della natura dei rapporti tra le medesime, degli interessi perseguiti e di ogni altro elemento che possa far luce sulla effettiva intenzione di dare e ricevere il bene allo specifico fine della sua destinazione a casa familiare.

E pertanto le Sezioni Unite enunciano il principio di diritto che segue.

" Nell' ipotesi di concessione in comodato da parte di un terzo di un bene immobile di sua proprietà perché sia destinato a casa familiare, il successivo provvedimento di assegnazione in favore del coniuge affidatario di figli minorenni o convivente con figli maggiorenni non autosufficienti senza loro colpa, emesso nel giudizio di separazione o di divorzio, non modifica la natura ed il contenuto del titolo di godimento sull' immobile, ma determina una concentrazione, nella persona dell' assegnatario, di detto titolo di godimento, che resta regolato dalla disciplina del comodato, con la conseguenza che il comodante è tenuto a consentire la continuazione del godimento per l' uso previsto nel

contratto, salva l' ipotesi di sopravvenienza di un urgente ed impreveduto bisogno, ai sensi dell' art. 1809, comma 2, c.c. "

In tali termini risolta la questione di diritto, rilevato che dal tenore complessivo della sentenza impugnata appare come pienamente accertato in fatto che il ricorrente concesse l' immobile di sua proprietà in comodato al figlio perché fosse destinato a casa familiare, la decisione adottata, pur emendata nella motivazione, deve ritenersi conforme a diritto.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Non vi è luogo a pronuncia sulle spese di questo giudizio di cassazione, non avendo svolto le parti intimate attività difensiva.

P.Q.M.

La Corte di Cassazione, a sezioni unite, rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio delle sezioni unite civili il 10 giugno 2004.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE — IL PRESIDENTE

IL CANCELLIERE C1
Giovanni Giambattista

Depositata in Cancelleria
21 LUG. 2004
IL CANCELLIERE C1
Giovanni Giambattista

CORSO FGLAW MAGISTRATURA ESAME AVVOCATO
MATERIALI RISERVATI OTTENIBILI SOLO MEDIANTE ACCESSO A SISTEMA INFORMATICO PROTETTO CON CREDENZIALI PRIVATE PASSWORD INCEDIBILI
SE NON SEI UN UTENTE AUTORIZZATO SEI TENUTO A DISTRUGGERLI