

Corte di cassazione, sezioni unite, sentenza 26 luglio 2002, n. 11096

"Ai sensi dell'art. 6, comma 6, della legge 1 dicembre 1970, n. 898 (nel testo sostituito dall'art. 11 della legge 6 marzo 1987, n. 74), applicabile anche in tema di separazione personale, il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, è opponibile, ancorché non trascritto, al terzo acquirente in data successiva per nove anni dalla data dell'assegnazione, ovvero - ma solo ove il titolo sia stato in precedenza trascritto - anche oltre i nove anni"

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONI UNITE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. NICOLA MARVULLI - Primo Presidente -
Dott. ALFIO FINOCCHIARO - Presidente di sezione -
Dott. ANGELO GRIECO - Presidente di sezione -
Dott. ERMINIO RAVAGNANI - Consigliere -
Dott. ALESSANDRO CRISCUOLO - Consigliere -
Dott. MARIA GABRIELLA LUCCIOLI - rel. Consigliere -
Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Consigliere -
Dott. GIULIO GRAZIADEI - Consigliere -
Dott. FEDERICO ROSELLI - Consigliere -
ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

GELSOMINI LIBERATA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DELLA GIULIANA 38, presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI DI BATTISTA, che la rappresenta e difende, giusta delega a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

SANASI MARIA, MAZZUOLI GINO, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA CAMILLO SABATINI 150, presso lo studio dell'avvocato ANNIBALE FALATO, rappresentati e difesi dall'avvocato LUIGI ESPOSITO, giusta delega in calce al controricorso;

- controricorrenti -

nonché contro

BERNARDINI LUCIANO;

- intimato -

e sul 2^a ricorso n^o. 05157/99 proposto da:

BERNARDINI LUCIANO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GIULIA 87, presso lo studio dell'avvocato MARIANI ALBERTO, che lo rappresenta e difende, giusta delega a margine del controricorso e ricorso incidentale;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

contro

GELSOMINI LIBERATA, SANASI MARIA, MAZZUOLI GINO;

- intimati -

avverso la sentenza n. 2358/98 della Corte d'Appello di ROMA, depositata il 08/07/98;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/06/02 dal Consigliere Dott. Maria Gabriella LUCCIOLI;

uditi gli Avvocati Giovanni DI BATTISTA, Luigi ESPOSITO;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Raffaele PALMIERI che ha concluso per il rigetto del primo motivo del ricorso principale e restituzione degli atti alla prima sezione per l'ulteriore corso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 19 - 22 aprile 1993 Maria Giovanna Sanasi e Gino Mazzuoli hanno convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Roma i coniugi Liberata Gelsomini e Luciano Bernardini, deducendo di aver acquistato con atto del 22 dicembre 1992 dal Bernardini l'appartamento sito in Pomezia, via Confalonieri n. 29, scala A, piano 5, interno 20, occupato dalla moglie in forza di assegnazione della casa familiare disposta nel giudizio di separazione personale, e chiedendo la condanna della Gelsomini al rilascio dell'immobile e della predetta in solido con il coniuge al pagamento di una indennità di occupazione ed al risarcimento del danno.

La Gelsomini, costituitasi in giudizio, ha dedotto che gli attori al momento dell'acquisto erano pienamente consapevoli del suo diritto al godimento dell'immobile sulla base del provvedimento presidenziale di assegnazione, successivamente confermato nella sentenza del Tribunale; in via riconvenzionale ha proposto azione revocatoria, ai sensi dell'[art. 2901 c.c.](#), in relazione all'atto di compravendita posto a fondamento della pretesa avversaria.

Si è costituito anche il Bernardini, che ha resistito alla domanda proposta nei suoi confronti deducendo di aver preventivamente informato gli acquirenti della disposta assegnazione dell'unità immobiliare alla moglie.

Con sentenza del 5 luglio - 7 ottobre 1995 il Tribunale, in accoglimento della domanda, ha condannato la Gelsomini all'immediato rilascio dell'immobile; ha condannato altresì il Bernardini al pagamento in favore degli attori della somma di L. 2.000.000, con gli interessi legali, in relazione al periodo di occupazione dal gennaio all'aprile 1993; ha condannato entrambi i convenuti in solido al pagamento della somma di L. 7.000.000, con gli interessi legali dalla domanda, a titolo di indennità di occupazione per il periodo successivo.

La Gelsomini ha proposto appello avverso tale pronuncia; il Bernardini ha proposto appello incidentale. Con - sentenza del 5 febbraio - 8 luglio 1998 la Corte di Appello di Roma ha rigettato l'impugnazione principale ed in parziale accoglimento di quella incidentale ha revocato la condanna del Bernardini al pagamento della somma posta a suo carico per l'occupazione nel periodo dal gennaio all'aprile 1993.

Ha osservato in motivazione la Corte di merito che il provvedimento di assegnazione della casa familiare al coniuge non titolare di diritti sulla stessa non attribuisce al beneficiario alcun diritto reale e non è idoneo a paralizzare l'azione di rivendica esercitata dall'acquirente del bene. Ha rilevato altresì che l'azione revocatoria spiegata dalla Gelsomini non valeva a travolgere l'atto di disposizione compiuto dal dominus, e conseguentemente non era idonea ad incidere sul diritto degli aventi causa sul bene acquisito. Ha affermato infine che la circostanza che il Bernardini aveva reso edotti gli acquirenti della occupazione dell'immobile da parte della moglie escludeva un suo obbligo risarcitorio con riferimento ai primi mesi successivi alla vendita.

Avverso tale sentenza la Gelsomini ha proposto ricorso per cassazione fondato su due motivi. La Sanasi ed il Mazzuoli hanno resistito con controricorso. Il Bernardini ha resistito a sua volta con controricorso ed ha proposto ricorso incidentale affidato ad un unico motivo.

Con il primo motivo del proprio ricorso, denunciando violazione degli artt. 11 della [legge 6 marzo 1987 n. 74](#) e [155 c.c.](#), come modificato dalla **sentenza della Corte Costituzionale n. 454 del 1989**, violazione dell'[art. 112 c.p.c.](#), omessa pronuncia su punto decisivo della controversia, la Gelsomini ha dedotto l'errore della sentenza impugnata per aver ritenuto inopponibile, in difetto di trascrizione, il provvedimento di assegnazione della casa familiare ai terzi acquirenti, non considerando che nella specie detta trascrizione era mancata non per fatto imputabile all'assegnataria, ma per il rifiuto del conservatore dei registri immobiliari di procedervi; che comunque gli acquirenti erano a conoscenza dell'occupazione dell'immobile e del relativo titolo; che in ogni caso, pur in assenza di trascrizione, la normativa richiamata consente l'opponibilità ai terzi nei limiti del novennio ove il diritto di

proprietà sia stato acquisito successivamente al provvedimento di assegnazione. Con ordinanza del 29 settembre - 2 novembre 2000 la prima sezione civile di questa Corte, cui i ricorsi erano stati assegnati disposta la riunione degli stessi, ha rimesso gli atti al Primo Presidente perché valutasse l'opportunità della assegnazione a queste Sezioni Unite, ai fini della soluzione della questione proposta nel primo motivo del ricorso principale, tenuto conto del contrasto formatosi nella giurisprudenza di legittimità circa la opponibilità nei limiti del novennio ai terzi acquirenti della casa familiare di proprietà di un coniuge del provvedimento di assegnazione all'altro coniuge emesso nel giudizio di separazione personale e non trascritto, nonché della particolare rilevanza della questione stessa.

I ricorsi riuniti sono stati quindi assegnati a queste Sezioni Unite, ai sensi dell'[art. 374 c.p.c.](#) La difesa della Gelsomini ha infine depositato memoria. MOTIVI DELLA DECISIONE

Queste Sezioni Unite sono state investite della composizione del contrasto formatosi tra le **sentenze n. 10977 del 1996 e n. 7680 del 1997** da un lato e la **sentenza n. 4529 del 1999** dall'altro: nelle prime due pronunce si è affermato che l'onere della trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa familiare di cui all'[art. 155 c.c.](#), ai fini della sua opponibilità ai successivi acquirenti, riguarda, in analogia con la normativa vigente in materia di scioglimento del matrimonio ed ai sensi dell'[art. 1599 c.c.](#), la sola assegnazione ultranovenne, salva restando l'opponibilità del provvedimento non trascritto nei limiti del novennio; con la pronuncia da ultimo richiamata si è al contrario sostenuto che la previsione di opponibilità della locazione di immobili al terzo acquirente nel limite temporale suindicato in difetto di trascrizione, contenuta nell'[art. 1599 c.c.](#), costituisce disposizione eccezionale non estensibile in via analogica ad altri istituti, e segnatamente all'assegnazione della casa familiare, trattandosi di fattispecie non riconducibile né analoga alla locazione, e che d'altro canto la genericità del richiamo all'[art. 1599 c.c.](#) contenuto nell'[art. 6 comma 6 della legge sul divorzio](#) - applicabile anche in materia di separazione personale, per effetto della **sentenza della Corte Costituzionale n. 454 del 1989** - non consente di estendere all'istituto in discorso la disciplina relativa alle locazioni. Il richiamato contrasto esprime due divergenti letture dell'[art. 6 n. 6 della legge n. 898 del 1970](#), nel testo riformato dall'[art. 11 della legge n. 74 del 1987](#), rese possibili dalla formulazione della norma in termini ambigui ed intrinsecamente contraddittori, con il duplice riferimento sia alle regole della trascrizione che alla disciplina della locazione. Ed invero il dato letterale fornisce indicazioni tali da elidersi a vicenda, e quindi da prestarsi alla individuazione di due opposti precetti: ove il richiamo contenuto nella disposizione in esame all'[art. 1599 c.c.](#) si intenda riferito all'intero testo della norma richiamata, dovrà ritenersi opponibile al terzo acquirente, ai sensi del **primo comma del citato art. 1599 c.c.**, nei limiti del novennio, anche il provvedimento non trascritto intervenuto anteriormente alla vendita; ove invece si ritenga, valorizzando l'inciso "in quanto trascritta" che il legislatore ha inteso in defettibilmente imporre un onere di trascrizione, senza distinguere tra durata infra ed ultranovenne, l'assegnazione sarà da considerare opponibile ai terzi solo se trascritta.

È peraltro evidente che la lettura della norma nel senso per primo indicato vale a rendere l'espressione "in quanto trascritta" del tutto pleonastica, mentre la seconda opzione interpretativa finisce con il privare di ogni significato il richiamo all'[art. 1599 c.c.](#), fino a renderlo incomprensibile. Appare pertanto necessario un impegno interpretativo che utilizzando canoni ermeneutici diversi da quello letterale e richiamando l'evoltersi della disciplina dell'assegnazione della casa familiare sia sotto il profilo della sua ammissibilità che sotto quello del suo regime nei confronti dei terzi, esaminando altresì i lavori preparatori, valorizzando le finalità dell'istituto ed applicando criteri di ordine logico sistematico consenta di individuare quale delle due possibili letture rispecchi l'effettiva volontà del legislatore del 1987, secondo il disposto dell'[art. 12 delle disposizioni preliminari al c.c.](#) Ed è appunto il richiamo all'evoluzione normativa al riguardo, nel suo svolgersi parallelo nell'ambito della separazione e del divorzio, segnato dal sovrapporsi di parziali interventi riformatori e di pronunce della Corte Costituzionale, che impone una prospettiva sistematica come via obbligata ai fini di una corretta soluzione interpretativa.

Come è noto, il testo originario degli [artt. 155 e 156 c.c.](#) non prevedeva, tra i provvedimenti da

adottare a tutela del coniuge e della prole, l'assegnazione della casa familiare, e la giurisprudenza era generalmente orientata a negare la configurabilità del diritto del coniuge non proprietario e non titolare del rapporto di locazione ad occupare l'alloggio dopo la separazione, sul rilievo che in assenza di una specifica disposizione di legge che autorizzasse il giudice ad un tale tipo di intervento il coniuge titolare del diritto reale o personale non poteva essere privato del godimento del bene di sua proprietà né obbligato a mettere l'immobile locato a disposizione dell'altro.

Soltanto il legislatore della riforma del diritto di famiglia introdusse, al [quarto comma dell'art. 155 c.c.](#), il principio secondo il quale "l'abitazione nella casa familiare spetta di preferenza, e ove sia possibile, al coniuge cui vengono affidati i figli", senza tuttavia darsi carico della questione della opponibilità ai terzi del provvedimento di assegnazione.

Un'analogia previsione non era peraltro contenuta nella legge sul divorzio n. 898 del 1970, che al terzo comma dell'art. 6 si limitava a disporre che "l'affidamento e i provvedimenti riguardanti i figli avranno come esclusivo riferimento l'interesse morale e materiale degli stessi". Tale disarmonia del sistema dette luogo nella giurisprudenza di questa Suprema Corte a contrastanti orientamenti circa l'attribuibilità dell'abitazione anche nel giudizio per lo scioglimento o la cessazione degli effetti civili del matrimonio, in applicazione dell'[art. 155 comma 4 c.c.](#), per effetto del rinvio operato dall'[art. 12 della legge n. 898 del 1970](#). Con la successiva [legge n. 392 del 1978](#) sulla disciplina delle locazioni di immobili urbani fu accordato uno strumento di tutela all'assegnatario nell'ipotesi di abitazione condotta in locazione, con la previsione all'art. 6 comma 2 - che peraltro recepiva un principio in qualche misura già espresso nell'[art. 2 bis del decreto legge 19 giugno 1974 n.236](#), introdotto con la legge di conversione 12

agosto 1974 n. 351, in materia di locazione di immobili urbani soggetti a regime vincolistico - della successione per legge del coniuge assegnatario nella titolarità del contratto di locazione, sia nel caso di separazione che in quello di divorzio. Tale norma andava peraltro coordinata con la disposizione generale in materia di locazione di cui all'[art. 1599 c.c.](#), ai sensi del quale il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione, ed anche oltre se il contratto è stato trascritto, secondo la prescrizione dell'[art. 2643 n. 8 C.C.](#) Dal riferito quadro normativo emergeva una evidente disparità di trattamento del coniuge assegnatario di unità abitativa di proprietà dell'altro coniuge rispetto al coniuge assegnatario di immobile locato, ritenendosi generalmente in giurisprudenza che la disciplina in tema di locazioni non fosse analogicamente applicabile nelle ipotesi innanzi considerate (v. **Cass. 1985 n. 5082**), e che anzi il diritto di abitazione si estinguesse con la vendita a terzi dell'immobile (così **Cass. 1986 n. 624**). Ne derivava altresì una posizione di forte tutela del terzo acquirente dal coniuge proprietario, anche se l'acquisto fosse stato successivo al provvedimento di assegnazione e l'alienante avesse informato l'altro contraente della condizione giuridica del bene con idonea dichiarazione inserita nell'atto di compravendita. A fronte dell'inequità di tali soluzioni si sviluppò in dottrina un vivace dibattito in ordine alla natura giuridica dell'assegnazione ed alle conseguenti implicazioni in tema di efficacia del provvedimento giudiziale nei rapporti tra i coniugi e nei confronti dei terzi. Alcuni Autori ritennero che il diritto sul bene assegnato si configurasse come un diritto reale di abitazione, in quanto tale tutelabile erga omnes, così da risolvere in radice il problema della opponibilità ai terzi attraverso il richiamo alle regole generali in tema di trascrizione dei diritti reali. Tale inquadramento fu peraltro disatteso da altri Autori e dalla giurisprudenza, sul rilievo che i modi di costituzione dei diritti reali sono tassativamente previsti dalla legge e che non può costituirsi per provvedimento del giudice. non consentendo il combinato disposto degli [artt. 1026 e 978 c.c.](#), un diritto reale di abitazione, peraltro condizionato nella sua esistenza da criteri preferenziali e di mera possibilità e, nella sua durata, da circostanze accidentali, e quindi connotato in termini tali da renderlo incompatibile con gli schemi delle situazioni giuridiche reali (così **Cass. 1985 n. 5082**, cit.; v. altresì sul punto **1980 n. 3934**; **1978 n. 3344**). Nella molteplicità delle posizioni dottrinali, orientate ora per la configurabilità di un comodato dalla durata determinata per relationem, con riferimento al venir meno delle condizioni fattuali inducenti all'assegnazione, e quindi fortemente mutilato dei propri profili

distintivi, come quello relativo all'obbligo di restituzione nei casi di cui agli artt. 1804 comma 3 e [1809 comma 2 c.c.](#), ora per la ravvisabilità di una locazione costituita per effetto di un provvedimento giudiziale, pur mancante dell'elemento essenziale del corrispettivo per l'utilizzazione dell'immobile, ora per la individuazione di un diritto personale sui generis, ora per un diritto personale di godimento a titolo di mantenimento dovuto ai figli ed al coniuge separato, ora infine per un diritto personale di godimento variamente segnato da tratti di atipicità, la giurisprudenza di questa Suprema Corte si espresse per la qualificazione della fattispecie quale diritto personale di godimento, del quale non mancò di evidenziare la atipicità, e su tale posizione è tuttora attestata (**Cass. 1999 n. 529; 1997 n. 7680;**

1993 n. 11508; 1992 n. 13126; 1992 n. 11424; 1992 n. 4016; 1991 n. 6348; 1988 n. 4420).

Il legislatore del 1987 offrì una soluzione al dibattito, quanto meno con riguardo alle sue implicazioni pratiche, con la disposizione dell'art. 11, sostitutiva dell'[art. 6 della legge n. 898 del 1970](#), che al comma 6 non solo estese al caso di divorzio l'assegnabilità della casa coniugale - così risolvendo definitivamente la controversa questione della applicabilità dell'[art. 155 comma 4 c.c.](#) allo scioglimento del matrimonio, che peraltro quasi contestualmente trovava soluzione a livello interpretativo con la **sentenza di queste Sezioni Unite n. 4089 del 1987** - ma dettò anche - dandosi carico del diffuso orientamento giurisprudenziale circa la inopponibilità ai terzi, sulla base della normativa vigente, della situazione giuridica del coniuge assegnatario - uno strumento di tutela all'assegnatario stesso nelle ipotesi di alienazione a terzi dell'immobile da parte dell'altro coniuge proprietario, disponendo che detta assegnazione, "in quanto trascritta, è opponibile al terzo acquirente ai sensi dell'[art. 1599 c.c.](#)". Le perduranti incertezze circa l'applicabilità del principio innovativo introdotto nella novella alle ipotesi di assegnazione della casa coniugale nelle cause di separazione indussero a sollecitare l'intervento della Corte Costituzionale, che con la nota **pronuncia n. 454 del 1989** dichiarò l'illegittimità costituzionale dell'[art. 155 comma 4 c.c.](#) nella parte in cui non prevedeva la trascrizione del provvedimento di assegnazione al coniuge separato affidatario della prole ai fini dell'opponibilità ai terzi, ritenendo del tutto ingiustificata la disforme disciplina dettata dalla norma denunciata e da quella di cui all'[art. 6 comma 6 della legge n. 74 del 1987](#), "ispirate all'*eadem ratio* dell'esclusivo

riferimento all'interesse morale e materiale della prole" rispetto al quale è strumentale il diritto del coniuge alla abitazione, e quindi ravvisando la violazione del principio di uguaglianza nella diversità di trattamento riservata ad una situazione assolutamente identica.

L'intervento additivo del giudice della legittimità delle leggi, se consentì di realizzare la fondamentale esigenza di omogeneità di disciplina tra i due regimi, non valse tuttavia a dissipare le incertezze in ordine alla effettiva portata del richiamo all'[art. 1599 c.c.](#) contenuto nell'art. 6 comma 6 della legge sul divorzio. Ed

invero la mancanza di ogni riferimento in quella pronuncia a tale disposizione, e per converso il passaggio argomentativo con il quale si richiamava la opponibilità "mediante trascrizione" al terzo acquirente, indussero alcuni commentatori a ritenere che nella prospettiva del giudice della legittimità delle leggi la pubblicità costituisse l'unico sistema per la soluzione dei conflitti tra coniuge beneficiario del provvedimento e terzi acquirenti, con esclusione di ogni altro criterio di selezione, come quello della priorità temporale, tra titolari di diversi diritti. A tale lettura si oppose convincentemente da altri che l'intervento della Corte di legittimità andava inteso come diretto unicamente ad eliminare la discriminazione tra la tutela del coniuge affidatario separato e quella accordata al divorziato, e non a controllare la legittimità della specifica disciplina dettata dall'art. 6 n. 6 della legge sul divorzio, così che nessun elemento a favore dell'una o dell'altra scelta interpretativa era possibile desumere da detta pronuncia. Con l'ordinanza dell'anno successivo n. 20, di manifesta inammissibilità della medesima questione di costituzionalità dell'[art. 155 comma 4 c.c.](#) già decisa, la Corte Costituzionale ebbe a fornire una interpretazione autentica della precedente sentenza, all'evidente scopo di apportare un contributo di chiarezza al dibattito in corso, affermando che "appare chiaro, dalla motivazione della sentenza citata, come l'onere di trascrivere il provvedimento d'assegnazione nel caso di separazione, in analogia con la normativa vigente in

materia di scioglimento del matrimonio, riguardi, ex [art. 1599 del codice civile](#), la sola assegnazione ultranovennale, ferma

restando l'opponibilità del provvedimento in tutte le altre ipotesi".

La singolarità dello strumento utilizzato dalla Corte Costituzionale per interpretare se stessa, ad integrazione della motivazione della precedente sentenza, nel senso della piena equiparabilità, sotto il profilo della opponibilità ai terzi, del regime della assegnazione a quello della locazione, non consente di attribuire a tale pronuncia un valore vincolante - come ha puntualmente rilevato la **sentenza n. 4529 del 1999** che ha determinato il contrasto giurisprudenziale in esame - risolvendosi essa in una mera l'ipotesi esegetica secondo una efficace definizione dottrina - inidonea a risolvere definitivamente la questione.

Significativi elementi al fini della soluzione del problema interpretativo in oggetto sono peraltro offerti dallo svolgimento del dibattito parlamentare in sede di approvazione della [legge n. 74 del 1987](#). Risulta invero dai lavori preparatori che nella discussione in

Senato, ad un primo emendamento tendente ad applicare integralmente, con l'espressione "l'assegnazione è opponibile al terzo acquirente ai sensi dell'[art. 1599 c.c.](#)" il regime previsto dalla norma richiamata, al dichiarato fine di "omologare la posizione del genitore affidatario dei figli a quella di un qualunque conduttore", avuto riguardo alla tutela già apprestata all'assegnatario dalla [legge n. 392 del 1978](#) nei confronti del terzo proprietario locatore, fu aggiunto con un subemendamento l'inciso "in quanto trascritta":

detto inserimento fu determinato dall'enunciato proposito di dissipare ogni dubbio - che la previsione contenuta nel [primo comma dell'art. 1599 c.c.](#) di una opponibilità limitata al novennio in assenza di trascrizione poteva in qualche misura alimentare, in un sistema improntato al principio di tassatività - circa la trascrivibilità del provvedimento giudiziale.

Precisa finalità del subemendamento fu pertanto quella di aggiungere un elemento di certezza ad una disposizione già diretta, nella sua precedente formulazione, a rendere applicabile la disciplina prevista per le locazioni nel suo complesso ivi compresi gli artt. 2643 n. 8 e n. 14 e [2644 c.c.](#)), apprestando una specifica tutela alla posizione dell'assegnatario, anche in considerazione della peculiarità del diritto in discorso e della indeterminatezza della sua durata, e non già quella di creare ulteriori ostacoli all'opponibilità del provvedimento. E se pure è vero che l'intervento chiarificatore ha finito con il rendere più confuso il precetto e più ardua l'interpretazione della norma, è tuttavia altrettanto vero che una lettura di essa che ravvisasse l'indefettibilità della trascrizione si porrebbe in netta antitesi con le enunciate finalità del legislatore della riforma.

Soccorrono ancora nell'impegno ermeneutico in discorso esigenze di ordine sistematico, atteso che a fronte del disposto di cui al [secondo comma dell'art. 6 della legge n. 392 del 1978](#), il quale - come innanzi ricordato - prevede per il caso di separazione o di divorzio che succeda nel contratto di locazione al conduttore l'altro coniuge, se il giudice gli abbia riconosciuto il diritto di abitare nella casa familiare, sarebbe del tutto incongrua una opzione interpretativa che attribuisse un trattamento peggiore all'assegnatario nell'ipotesi in cui il coniuge estromesso sia titolare di un diritto reale. Soccorre altresì la funzione dell'istituto, che secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale costituisce una misura di tutela esclusiva della prole, diretta ad evitare ai figli minorenni o anche maggiorenni tuttora economicamente dipendenti non per propria colpa l'ulteriore trauma di un allontanamento dall'abituale ambiente di vita e di aggregazione di sentimenti.

Va al riguardo ricordato che questa Suprema Corte ha da tempo affermato - sin dall'ormai remota sentenza a **sezioni unite n. 2494 del 1982** - che l'[art. 155 comma 4 c.c.](#), prevedendo una pronuncia costitutiva derogatrice del principio generale secondo il quale il debitore risponde delle obbligazioni presenti e future con tutti i suoi beni, costituisce norma di carattere eccezionale dettata nell'esclusivo interesse della prole, diretta ad attribuire ai figli una certezza ed una prospettiva di stabilità in un momento di precario equilibrio familiare, onde non è applicabile al coniuge che non sia affidatario o che non conviva con figli maggiorenni non autosufficienti, e che d'altro canto detto coniuge non può invocare l'assegnazione, ove avente diritto al mantenimento, in forza dell'[art. 156 c.c.](#), non conferendo tale disposizione il potere al giudice di imporre al coniuge obbligato di

provvedervi in forma specifica (v., ex plurimis, con specifico riferimento all'assegnazione della casa familiare nell'ipotesi di separazione personale, **Cass. 2000 n. 9073; 1998 n. 4727; 1997 n. 7770; 1997 n. 6557; 1996 n. 2235; 1996 n. 652; 1995 n. 3251; 1994 n. 8426; 1994 n. 2574; 1993 n. 4108; 1991 n. 5125; 1990 n. 11787; 1990 n. 6774; 1990 n. 5384; 1990 n. 901**). L'esposto indirizzo interpretativo è seguito da questa Corte anche in materia di divorzio, nonostante la parallela disposizione dettata nell'art. 6 della relativa legge imponga al giudice un più articolato apprezzamento, disponendo che "in ogni caso" il giudice valuti le condizioni economiche dei coniugi e le ragioni della decisione e favorisca il coniuge più debole: come si è rilevato nella nota sentenza a **sezioni unite n. 11297 del 1995**, detta legge non ha modificato le condizioni ed i limiti del potere del giudice, nè la natura e la funzione dell'istituto dell'assegnazione disciplinato dall'**art. 155 comma 4 c.c.**, secondo le elaborazioni offerte nel richiamato orientamento giurisprudenziale, così che l'affidamento di figli minori o la convivenza con figli maggiorenni, ma non autonomi, costituisce elemento necessario, anche se non più sufficiente, per ottenere l'assegnazione della casa familiare. Tale è peraltro la configurazione sottesa alla richiamata **sentenza n. 454 del 1989 della Corte Costituzionale**, la quale 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". Ed anche la successiva **sentenza n. 166 del 1998 della Corte Costituzionale**, nel dichiarare non fondata la questione di costituzionalità dell'**art. 155 comma 4 c.c.** nella parte in cui non prevede, in ipotesi di cessazione della convivenza di fatto, la possibilità di assegnare in godimento la casa familiare al genitore naturale affidatario del minore o convivente con prole maggiorenne non economicamente autosufficiente, ha ribadito che "la tutela dell'interesse della prole rappresenta la ratio in forza della quale il legislatore ha introdotto il criterio preferenziale, ancorché non assoluto, indicato dal **comma 4 dell'art. 155 del c.c.**" Ed è proprio il convincimento ormai maturato nell'esperienza giurisprudenziale che detta misura non integri una componente delle obbligazioni patrimoniali conseguenti alla separazione o al divorzio, ma svolga una essenziale funzione di tutela dei figli, che consente di ritenere del tutto superate alcune posizioni della giurisprudenza pregressa, che sulla ricostruzione dell'istituto in chiave di modalità attuativa dell'obbligo di mantenimento fondava l'affermazione di inopponibilità al terzo, e di inscrivere l'assegnazione della casa, come è stato efficacemente affermato in dottrina, nell'ambito del "regime primario" della famiglia. In questo quadro complessivo di riferimento diventa agevole, superando le ambiguità del tenore letterale dell'art. 6 comma 6 della legge sul divorzio in termini di coerenza sistematica, ravvisare nel richiamo all'**art. 1599 c.c.** in esso contenuto la precisa volontà del legislatore di assimilare al meri fini della trascrizione il diritto dell'assegnatario a quello del conduttore, così attribuendo all'istituto un quoziente di opponibilità ai terzi, anche a prescindere dalla trascrizione: peraltro la limitazione di detta assimilazione al solo piano degli effetti nei confronti dei terzi vale a rendere non rilevanti al fini in discorso le insopprimibili differenze - che appaiono particolarmente valorizzate nella **sentenza n. 4529 del 1999** - in ordine alla natura, alla funzione ed alla durata tra assegnazione e locazione. Ciò vale a dire che il legislatore della riforma, operando un bilanciamento, secondo valori etici e criteri socio economici, tra l'interesse del gruppo familiare residuo, e specificamente dei figli minorenni o anche maggiorenni tuttora non autosufficienti, a conservare l'habitat domestico, e quello di natura patrimoniale di tutela dell'affidamento del terzo, oltre quello più generale ad una rapida e sicura circolazione dei beni, ha ravvisato come elemento di composizione tra le diverse istanze in conflitto la limitazione nel tempo, in difetto di trascrizione, dell'opponibilità ai terzi del provvedimento di assegnazione. In particolare, l'esigenza di assicurare l'effettività del godimento dell'assegnatario, dando attuazione concreta ad una pronuncia diretta ad incidere - secondo le argomentazioni innanzi svolte - non solo o non tanto sul bene attribuito, ma sulla qualità della vita e sulla serenità dei soggetti deboli del nucleo familiare in crisi, ha chiaramente indirizzato la scelta legislativa ad una tutela avanzata della posizione di detti soggetti rispetto alle contrapposte esigenze innanzi richiamate, accordando al coniuge assegnatario un titolo legittimante comunque opponibile al terzo successivo acquirente, senza soluzione di continuità dal momento dell'emissione del provvedimento, così da porlo al riparo

da iniziative dell'altro coniuge proprietario idonee a frustrare anche immediatamente la statuizione del giudice.

Secondo tale linea ricostruttiva anche l'espressione "in quanto trascritto" finisce per assumere un preciso significato ed una duplice funzione, in quanto, a fronte del principio di tipicità degli atti trascrivibili, e tenuto anche conto del richiamato orientamento giurisprudenziale - già diritto vivente - che inquadrava l'assegnazione della casa familiare tra i diritti personali di godimento, riflette la volontà del legislatore di riconoscere al relativo provvedimento la natura di titolo idoneo alla trascrizione, così configurando una nuova tipologia di atti trascrivibili, ed al tempo stesso vale a confermare che l'opponibilità dell'assegnazione nei confronti del terzo acquirente non è solo quella infranovenale, ma anche quella di durata maggiore, ove vi sia trascrizione, finché perduri l'efficacia della pronunzia giudiziale (va al riguardo rilevato che tipologie di atti soggetti a trascrizione con efficacia indeterminata nel tempo sono già previste ai n. 10 e 11 dell'[art. 2643 c.c.](#)). In conclusione, in accoglimento del primo motivo di ricorso, deve affermarsi che ai sensi dell'[art. 6 comma 6 della legge n. 74 del 1987](#) il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare (in quanto avente per definizione data certa) è opponibile al terzo acquirente in data successiva anche se non trascritto, per nove anni decorrenti dalla data dell'assegnazione, ovvero anche dopo i nove anni ove il titolo sia stato in precedenza trascritto. La causa va quindi rimessa alla prima sezione civile per l'esame del secondo motivo del ricorso principale e del ricorso incidentale.

P.Q.M.

La Corte di Cassazione, a sezioni unite, accoglie il primo motivo del ricorso principale e rimette gli atti alla prima sezione civile per esame degli altri motivi.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio delle sezioni unite civili, il 7 giugno 2002.

Depositato in Cancelleria il 26 luglio 2002