

Comodato - estinzione - richiesta del comodante - Cass. n. 9990/2019

Detenzione qualificata di immobile adibito a casa familiare - Immobile di proprietà esclusiva di uno dei coniugi - Stipulazione compravendita - Acquisto trascritto prima della emissione del provvedimento giudiziale di assegnazione della casa - Opponibilità del diritto personale di godimento al terzo acquirente - Condizioni - Indispensabilità, per la permanenza, del provvedimento giudiziale di assegnazione - Sussistenza - Conoscenza, da parte dell'acquirente, della pregressa situazione di fatto - Irrilevanza.

In caso di cessione al terzo effettuata in costanza di matrimonio dal coniuge esclusivo proprietario dell'immobile precedentemente utilizzato per le esigenze della famiglia, il provvedimento di assegnazione della casa familiare all'altro coniuge - non titolare di diritti reali sul bene - collocatario della prole, emesso in data successiva a quella dell'atto di acquisto compiuto dal terzo, è a questi opponibile ai sensi dell'art. 155-quater c.c. - applicabile "ratione temporis" - e dell'art. 6, comma 6, della legge n. 898 del 1970, in quanto analogicamente applicabile al regime di separazione, soltanto se - a seguito di accertamento in fatto da compiersi alla stregua delle risultanze circostanziali acquisite - il giudice di merito ravvisi l'instaurazione di un preesistente rapporto, in corso di esecuzione, tra il terzo ed il predetto coniuge dal quale quest'ultimo derivi il diritto di godimento funzionale alle esigenze della famiglia, sul contenuto del quale viene a conformarsi il successivo vincolo disposto dal provvedimento di assegnazione. Tale ipotesi ricorre nel caso in cui il terzo abbia acquistato la proprietà con clausola di rispetto del titolo di detenzione qualificata derivante al coniuge dal negozio familiare, ovvero nel caso in cui il terzo abbia inteso concludere un contratto di comodato, in funzione delle esigenze del residuo nucleo familiare, con il coniuge occupante l'immobile, non essendo sufficiente a tal fine la mera consapevolezza, da parte del terzo, al momento dell'acquisto, della pregressa situazione di fatto di utilizzo del bene immobile da parte della famiglia.

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 9990 del 10/04/2019 (Rv. 653426 - 01)

[Cod Civ art 0155 1](#), [Cod Civ art 0337 6](#), [Cod Civ art 1322](#), [Cod Civ art 2644](#),
[Cod Civ art 1803](#), [Cod Civ art 1809](#), [Cod Civ art 1810](#)

corte

cassazione

9990

2019