

**Civile Ord. Sez. 1 Num. 7978 Anno 2021**

**Presidente: CAMPANILE PIETRO**

**Relatore: PARISE CLOTILDE**

**Data pubblicazione: 22/03/2021**

sul ricorso 19636/2015 proposto da:

D'Angelo Rosalba, domiciliata in Roma, Piazza Cavour, presso la Cancelleria Civile della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa dall'avvocato Garretto Giovanni, giusta procura a margine del ricorso;

-ricorrente -

contro

Iudica Fiora Carlotta, domiciliata in Roma, Piazza Cavour, presso la Cancelleria Civile della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa dall'avvocato Finocchiaro Armando, giusta procura in calce al controricorso;

-controricorrente -

ORD  
4969  
2020

avverso la sentenza n. 641/2015 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 14/04/2015;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17/12/2020 dal cons. PARISE CLOTILDE.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Con sentenza emessa in data 27.6.2012 il Tribunale di Catania rigettava le domande proposte da Carlotta Fiora Iudica nei confronti di Rosalba D'Angelo diretta ad ottenere la condanna di quest'ultima al rilascio dell'immobile acquistato in data 15.2.2006 da Fabrizio Perciabosco ed il risarcimento dei danni derivanti dall'occupazione illegittima, nonché rigettava la domanda riconvenzionale proposta da Rosalba D'Angelo avente ad oggetto il risarcimento dei danni causati dall'aver l'attrice acquistato il bene pur sapendo che si trattava di casa ex coniugale assegnata alla convenuta stessa dal Tribunale con provvedimento del 29.5.2004, in sede di separazione giudiziale dall'ex coniuge Fabrizio Perciabosco. Il Tribunale riteneva che: a) il provvedimento di assegnazione della casa coniugale fosse opponibile alla Iudica, che aveva acquistato la casa in epoca successiva a detto provvedimento, ma solo entro il termine di nove anni dal provvedimento di assegnazione, poiché non trascritto, e che, pertanto, la D'Angelo potesse continuare ad abitare l'immobile fino al 29-5-2013; b) fosse tardiva l'eccezione sollevata in comparsa conclusionale dalla D'Angelo, secondo cui l'attrice non aveva dimostrato di avere trascritto l'atto di acquisto; c) fosse infondata la domanda riconvenzionale della convenuta per mancata allegazione del danno subito in conseguenza dell'acquisto dell'immobile da parte dell'attrice.

2. Con sentenza n.641/2015 depositata il 14-4-2015 e notificata il 24-4-2015, la Corte d'Appello di Catania ha rigettato l'appello principale proposto da Rosalba D'Angelo e l'appello incidentale proposto da Carlotta Iudica Fiora. La Corte d'appello, per quanto ancora di interesse, ha ritenuto infondato l'appello principale, rilevando che: *i)* la D'Angelo sosteneva di avere un titolo a detenere anteriore all'atto di acquisto della Iudica e di non dovere, perciò, rilasciare l'immobile sito in Catania, piazza Cappellini n. 12, neppure dopo la data del 29.5.2013, contrariamente a quanto statuito dal Tribunale; *ii)* erroneamente era stata invocata dall'appellante principale l'applicazione della normativa in materia di acquisto dello stesso immobile da parte di più soggetti, che risolve il conflitto a favore di chi ha trascritto l'atto per primo, in quanto il provvedimento di assegnazione della casa coniugale aveva attribuito un diritto personale di godimento, non un diritto reale sull'immobile in conflitto con il diritto di proprietà acquistato dalla Iudica con l'atto notarile del 15.2.2006, trascritto il 16.2.2006; *iii)* la normativa dettata dall'art. 2644 cod. civ., che disciplina gli effetti verso i terzi della trascrizione dei contratti che trasferiscono la proprietà di immobili ovvero costituiscono, trasferiscono o modificano diritti reali sugli immobili, non era applicabile alla fattispecie e, di conseguenza, il riferimento effettuato dalla D'Angelo al suo "acquisto" con atto anteriore di data certa ed alla prova della trascrizione dell'atto di compravendita della Iudica non era pertinente, non avendo alcuna incidenza sull'oggetto della controversia; *iv)* la D'Angelo aveva acquisito un diritto personale di godimento che - secondo l'orientamento di questa Corte (Cass., Sez. Unite, n. 11096 del 2002) — è opponibile al terzo, che ha acquistato l'immobile in epoca successiva, per un periodo di nove anni, salvo che abbia trascritto il predetto provvedimento, nel qual

caso è opponibile al terzo senza limiti temporali, mentre la D'Angelo non aveva allegato, né provato di avere trascritto il provvedimento di assegnazione in data anteriore alla trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile da parte della Iudica.

3. Avverso questa sentenza, Rosalba D'Angelo propone ricorso affidato a due motivi, resistito con controricorso da Carlotta Fiora Iudica.

4. Il ricorso è stato fissato per l'adunanza in camera di consiglio ai sensi degli artt. 375, ultimo comma, e 380 bis 1, cod. proc. civ. . Le parti hanno depositato memorie illustrative.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo parte ricorrente lamenta « *violazione e falsa applicazione delle norme di diritto (artt. 2643 e 2644 c.c., nonché art. 1599 c.c., anche in relazione all'art.6, comma vi, legge 898/70 e successive modifiche - l. 54/2006, art.4)* ». Deduce che l'assegnazione della casa coniugale ha natura di titolo idoneo alla trascrizione e si configura come nuovo tipo di atto trascrivibile, sicché trovano applicazione sia gli effetti della trascrizione (2644 c.c.), sia gli effetti della mancata trascrizione (*prius in tempore potior in iure*), richiamando la stessa sentenza delle Sezioni Unite del 2002 citata nella sentenza impugnata.

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia « *omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti - omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia* ». Lamenta che la Corte territoriale, sull'erroneo presupposto dell'inapplicabilità alla fattispecie in esame dell'art.2644 c.c., abbia omesso di affrontare le problematiche

relative all'acquisto con atto anteriore di data certa da parte della ricorrente ed alla prova della trascrizione dell'atto di compravendita, pertinenti all'oggetto della controversia. Deduce di avere diritto di opporre, in applicazione del principio *prior in tempore potior in iure*, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, di data certa, anteriore al successivo atto di acquisto di Carlotta Fiora Iudica, che, a suo avviso, non aveva dimostrato la trascrizione di detto atto. Conseguentemente, denuncia l'esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

3. I due motivi, da esaminarsi congiuntamente per la loro connessione, sono in parte infondati e in parte inammissibili.

3.1. Occorre premettere, in punto di fatto, che, in base a quanto accertato dai Giudici di merito, il provvedimento di assegnazione della casa familiare alla D'Angelo è di data 29-5-2004, sicché *ratione temporis* non si applica la l.n.54/2006, che ha introdotto l'art.155 quater c.c., poi trasfuso nell'attuale 337-sexies c.c.. I Giudici di merito hanno, altresì, accertato che il suddetto provvedimento di assegnazione della casa familiare non è mai stato trascritto, come, peraltro, riconosce la stessa ricorrente, e che l'acquisto della stessa casa da parte della Iudica è di data 15-2-2006.

3.2. Ciò posto, la Corte territoriale ha fatto corretta applicazione della disciplina in allora vigente (art. 6, comma 6, della l. n. 898 del 1970, nel testo sostituito dall'art. 11 della l. n. 74 del 1987), in base ai principi affermati dalle Sezioni Unite di questa Corte (sent. n. 11096/2002 citata nella sentenza impugnata) e costantemente ribaditi nelle successive pronunce, anche nella vigenza della disciplina sopravvenuta. Secondo il consolidato orientamento di questa Corte, infatti, il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario dei figli minori o non economicamente

autosufficienti, ove non trascritto, è opponibile al terzo acquirente in data successiva per nove anni dalla data dell'assegnazione, ovvero anche oltre i nove anni, ma solo ove il titolo sia stato in precedenza trascritto (cfr. tra le tante Cass. n. 15367/2015), avendo, altresì, la più recente giurisprudenza di questa Corte precisato che il diritto personale di godimento atipico di cui trattasi è opponibile anche al terzo acquirente dell'immobile, ma solo finché perdura l'efficacia della pronuncia giudiziale relativa all'assegnazione della casa familiare (così Cass. n. 15367/2015 già citata e Cass. n.1744/2018).

3.3. La Corte territoriale, nel confermare integralmente la sentenza di primo grado, dopo aver qualificato come diritto personale di godimento quello acquisito dalla ricorrente per effetto del provvedimento di assegnazione della casa familiare, ha ritenuto non pertinenti le doglianze della D'Angelo sulla lamentata erronea applicazione dell'art.2644 c.c., e ciò in base alle dirimenti considerazioni che il suddetto provvedimento giudiziale non era stato trascritto anteriormente all'acquisto della stessa casa da parte della Iudica e che non era, perciò, attinente all'oggetto della controversia il richiamo alle regole dettate in tema di pubblicità immobiliare.

3.4. Le censure svolte in ricorso, tutte formulate sul presupposto della violazione e falsa applicazione dell'art.2644 c.c., sono infondate nella parte in cui si denuncia il vizio di motivazione omessa e contraddittoria, dato che, invece, la motivazione è adeguata e superiore al "minimo costituzionale" (cfr. Cass. S.U.n.8053/2014 e successive conformi), nonché nella parte in cui vengono invocati gli effetti della trascrizione in base ad una norma (art. 2644 c.c.) nella quale non è dato sussumere la fattispecie concreta, difettando, pacificamente, nella specie il requisito della trascrizione del provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale, che,

M

solo, per quanto si è detto, è idoneo a determinare la durata ultranovennale del diritto personale di godimento atipico di cui trattasi. Sotto tale ultimo profilo, in altri termini, va ribadito che il conflitto tra diritti incompatibili secondo il principio della priorità della trascrizione di cui all'art.2644 c.c. può all'evidenza operare solo se il provvedimento giudiziale di assegnazione è stato trascritto (così espressamente in motivazione Cass.n.7776/2016), non avendo, invece, alcun senso interrogarsi sull'opponibilità o meno al successivo acquirente, in base a quel principio, del provvedimento di assegnazione non trascritto.

3.5. I motivi sono inammissibili nella parte in cui non si confrontano con il percorso argomentativo di cui alla sentenza impugnata. In particolare non sono specificamente censurati la qualificazione del diritto della D'Angelo come personale di godimento e il nesso causale tra l'individuazione del limite di durata (non oltre nove anni) e la mancata trascrizione del provvedimento giudiziale di assegnazione, in disparte ogni considerazione sulla denuncia del vizio di motivazione insufficiente, non più rientrante nel paradigma vigente dell'art. 360, comma 1 n.5, c.p.c., oltre che sulla tardività dell'eccezione, non rilevabile d'ufficio (Cass.n.11812/2011 e 13824/2004), di mancata trascrizione dell'atto di compravendita.

4. In conclusione, il ricorso deve essere rigettato, e le spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art.13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso per

cassazione, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, ove dovuto (Cass. S.U. n.5314/2020).

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi €5.200, di cui €200 per esborsi, oltre rimborso spese generali ed accessori come per legge.

Ai sensi dell'art.13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso per cassazione, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, ove dovuto.