

Archivio	
Annota	<input type="checkbox"/>
Archivia	<input type="checkbox"/>
Leggi dopo	<input type="checkbox"/>
Correlazioni	
Codici (2)	
Massime (1)	

Salva Stampa

**Cass. civ. Sez. II, Sent., (ud. 30/01/2018) 30-05-2018, n. 13570
FAMIGLIA (REGIME PATRIMONIALE)**

VENDITA
Vendite speciali
di immobili

[Fatto](#) [Diritto](#) [P.Q.M.](#)

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. MANNA Felice - Presidente -
Dott. GORJAN Sergio - Consigliere -
Dott. GRASSO Giuseppe - rel. Consigliere -
Dott. SABATO Raffaele - Consigliere -
Dott. SCARPA Antonio - Consigliere -
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 19345/2013 proposto da:

B.V., domiciliata in ROMA, ex lege, P.ZZA CAVOUR presso la CORTE di CASSAZIONE rappresentata e difesa dall'avvocato GIOVANNI SPINA;
- ricorrente -

contro

M.E., domiciliato in ROMA, ex lege, P.ZZA CAVOUR presso la CORTE di CASSAZIONE rappresentato e difeso dall'avvocato MASSIMILIANO CINGOLANI;

- controricorrente e roc. Incidentale -
e contro

ME.PI., B.M.G., B.L., A.S.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 25/2013 della CORTE D'APPELLO di PERUGIA, depositata il 25/01/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30/01/2018 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE GRASSO;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. DEL CORE Sergio, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e per l'accoglimento per quanto di ragione del ricorso incidentale;

udito l'Avvocato TEDESCO Davide, con delega depositata in udienza dell'Avvocato CINGOLANI Massimiliano, difensore del resistente che ha chiesto l'inammissibilità, in subordine il rigetto del ricorso principale.

[Svolgimento del processo](#)

1. La Corte d'appello di Perugia, con sentenza parziale, depositata il 25 gennaio 2013, riformando in parte la sentenza emessa dal Tribunale di Perugia il 13 novembre 2011, per quel che è ancora di utilità, dichiarò che M.E. era titolare per 1/12 di un compendio ereditario acquistato da B.L., con la quale aveva contratto matrimonio il (OMISSIS) in regime di comunione legale, e dalle sorelle germane della moglie, M.G. e V., con atto pubblico del 19/11/1986.

In estrema sintesi, al solo fine di rendere comprensibile la vicenda, appare opportuno riportare la ratio decisoria del Giudice d'appello. Il Tribunale aveva ritenuto la natura personale del bene acquistato, trattandosi della realizzazione degli effetti del diritto assicuratosi da B.G. (genitore della convenuta) sin dal 1960, ben prima che lo stesso venisse a decedere ((OMISSIS)) e, pertanto, trasferito per successione in capo alle figlie, le quali avevano continuato a versare le rate dovute all'ente pubblico che aveva concesso il godimento dell'immobile, ben prima della stipulazione del matrimonio, dopo il quale sarebbero rimaste da pagare solo 1/5 delle rate. Poichè, secondo l'interpretazione di legittimità l'assegnazione dell'alloggio resta in capo all'assegnatario, essendo diretta a soddisfare le di lui esigenze abitative e familiari, pur se riscattato in costanza di matrimonio, a maggior ragione, in questo caso, il marito non avrebbe potuto vantare diritto di sorta. Semmai, ove avesse dimostrato che il pagamento di talune rate era stato effettuato con denaro proprio, avrebbe potuto richiederne la restituzione.

La Corte locale è andata parzialmente di diverso avviso, evidenziando che:

a) l'evocazione della sentenza della Cassazione n. 6424/87 non poteva considerarsi pertinente, in quanto con la statuizione richiamata veniva negata la caduta in comunione del diritto di credito al trasferimento, "non escludendo però che cada quello della proprietà (diritto reale) sul bene a seguito di detto trasferimento, che è il diritto di cui si discute in questa sede";

b) l'acquisto doveva ritenersi essere stato effettuato con denaro ereditario, ai sensi dell'art. 179 c.c., lett. f, non essendovi ragioni convincenti per affermare che la disposizione non dovesse valere per il denaro acquistato ereditariamente e usato per l'acquisto di un bene;

c) la circostanza che all'atto dell'acquisto fosse dichiarata la provenienza del denaro non poteva considerarsi condizione essenziale per la scaturigine dell'effetto;

d) tuttavia, l'acquisto poteva considerarsi avente natura personale solo fino alla parte prezzo pagata dal de cuius, restando irrilevante, al fine dell'attribuzione dell'effetto reale, che quest'ultimo avesse estinto la parte prevalente del corrispettivo.

2. Avverso la statuizione d'appello propone ricorso per cassazione B.V., illustrando due motivi di censura.

Resiste con controricorso M.E., il quale, a sua volta, propone ricorso incidentale fondato su tre motivi. La ricorrente ha depositato memoria.

Motivi della decisione

1. Con unitaria censura la ricorrente denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3; nonché omesso esame di un fatto controverso e decisivo, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5.

Con il primo profilo dei quattro in cui risulta ripartita la doglianza si assume che la sentenza impugnata non aveva considerato che la controparte con l'appello non aveva contestato la statuizione seguente del Tribunale: "la fattispecie acquisitiva si sa verificata prima del matrimonio e per effetto del contributo economico dei genitori dell'acquirente" e pertanto sul punto si era formato il giudicato. Inoltre la Corte locale aveva anche omesso di esaminare la questione, "consistente nella incontrovertibilità del giudicato sceso sulla circostanza che l'acquisto dell'immobile si fosse perfezionato per effetto del contributo economico dei genitori dell'acquirente".

Con il secondo profilo, che allega la violazione dell'art. 179 c.c., la B. afferma che trattavasi di bene personale escluso dalla comunione legale, poiché acquisito successivamente al matrimonio, per effetto di donazione indiretta (art. 179 c.c., lett. b), frutto della liberalità dei propri genitori (il padre aveva pagato le rate e la madre rinunciato ad esercitare il proprio diritto all'acquisto del bene) e poiché la norma in discorso parla di liberalità in generale e non di donazione in particolare, male aveva fatto la Corte d'appello a darne una interpretazione restrittiva.

Con il terzo profilo, rafforzativo del primo, la ricorrente contesta che la rinuncia della madre non avesse integrato uno degli atti di liberalità di cui all'art. 179 c.p.c., lett. b), proprio per le ragioni prima riportate.

Con il quarto profilo, si afferma che la Corte di Perugia non aveva considerato che "l'acquisto dell'immobile (...) deriva dal perfezionarsi di una fattispecie complessa, a formazione progressiva, che ha anticipato il suo svolgimento il 28.6.1960, e, cioè, con la stipula, da parte del Sig. B.G., del contratto di promessa di futura vendita dell'immobile conteso", al quale le figlie erano subentrate causa mortis, grazie alla rinuncia della madre.

2. Occorre ora riportare il contenuto del ricorso incidentale.

2.1. Con il primo motivo il M. allega la violazione e/o falsa applicazione "della normativa in materia di edilizia economica e popolare" e dell'art. 2041 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3.

Poiché, afferma il ricorrente, la disciplina regolante la materia dell'edilizia economica e popolare prevede due fasi, delle quali la prima ha esclusiva natura pubblicistica e la seconda, dall'assegnazione dell'alloggio in poi, privatistica; la ricorrente non avrebbe potuto nutrire che solo una mera aspettativa giuridica, il cui fondamento (possesso dei requisiti di legge) la P.A. avrebbe dovuto verificare. L'applicazione dell'art. 2041 c.c., operato dalla sentenza d'appello non poteva condividersi non essendo rimasta configurata la fattispecie di un arricchimento con corrispondente impoverimento altrui.

2.2. Con il secondo motivo vengono additate come norme violate e/o falsamente applicate gli artt. 177 e 179 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, in quanto appare forzato equiparare il diritto di credito (corrispondente al cumulo delle rate corrisposte) al bene, a cui fa riferimento l'art. 179, cit., il che comporta la non divisibile equiparazione del diritto di credito al possesso di una somma di denaro, di ciò si trae conferma nel fatto che le norme in tema di comunione legale si riferiscono a beni materiali e non a diritti. Il ricorrente incidentale lamenta che la Corte d'appello: "trasforma un (preteso) diritto di credito da indebito arricchimento in una somma di denaro in realtà mai esistita; ipotizza che detta somma di denaro sia caduta in successione e che sia stata (parzialmente) utilizzata per acquistare un immobile; supera lo sbarramento (la necessità di espressa dichiarazione e della partecipazione all'atto del coniuge) che l'art. 179 c.c., pone proprio per evitare indebiti allargamenti dell'area riservata ai beni esclusi dalla comunione; viola il principio per il quale la riferibilità o meno alla comunione sia giudicata in funzione del singolo acquisto, fosse pure dell'acquisto avente ad oggetto una quota indivisa di immobile".

2.3. Con il terzo motivo la denuncia di violazione e/o falsa applicazione involge l'art. 581 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3.

Deduce il M. che anteriormente alla riforma del diritto di famiglia, operata con la L. n. 151 del 1975, al coniuge superstite la legge assegnava, per via ereditaria, nel concorso di più figli, solo l'usufrutto per la quota di 1/3, poiché la Corte perugina aveva determinato la quota di spettanza del controricorrente calcolandola solo sulla metà dell'immobile sull'erroneo presupposto che alla moglie del B. spettasse l'altra metà a titolo successorio, dovendo invece trovare applicazione la vecchia regolamentazione poiché la successione si era aperta nel 1972, il successivo calcolo in quota per le figlie e i rispettivi coniugi era errato.

3. E' opportuno anticipare l'esame del ricorso incidentale, avente carattere di preliminarità.

4. Il primo motivo non supera la soglia dell'ammissibilità.

La Corte d'appello ha testualmente affermato, dopo aver ricordato che una parte del corrispettivo era stato versato dal de cuius: "tale pagamento, che si configura come pagamento di un debito (futuro) altrui (...) è (...) fonte di un diritto al recupero della somma ex art. 2041 c.c., che per successione è passato ai suoi eredi per estinguersi, naturalmente, per effetto della confusione, nelle persone degli eredi, della posizione di creditore con quella del debitore, producendo peraltro un risultato equivalente ad un acquisto ereditario del denaro occorrente per il pagamento del debito (...) sicché l'acquisto del bene in questione dovrebbe ritenersi effettuato con denaro ereditario rendendo così applicabile, appunto, l'ipotesi di bene personale di cui all'art. 179, lett. f)".

Il motivo è inammissibile, in quanto la critica mossa dal M. risulta aspecifica, poiché non precipuamente diretta a opporre al ragionamento decisorio censurato contrapposto e pertinente argomento giuridico. La natura delle posizioni giuridiche nascenti in materia di edilizia economica e popolare, a seconda che ci si ponga nella fase anteriore o successiva alla definitiva assegnazione non interferisce in alcun modo con la qualificazione dei pagamenti effettuati dal padre della ricorrente, dal momento della stipulazione della convenzione con la p.a. a quello della sua morte, in relazione alla posizione degli eredi. In altri termini, la natura della relazione giuridica con l'ente assegnatario, non ha ricadute nei rapporti interni tra i privati coinvolti, che la Corte territoriale ha ricostruito nei termini di cui sopra.

5. Il secondo motivo incidentale è fondato.

Questa Corte ha compiutamente chiarito che "gli estremi di preliminare di vendita, cioè di accordo obbligatorio con cui le parti si impegnano ad una successiva manifestazione di volontà traslativa della proprietà, non è coerente la qualificazione del contratto stesso come vendita con riservato dominio, ai sensi dell'art. 1523 c.c., riguardando tale norma la diversa ipotesi nella quale il trasferimento della proprietà non abbisogna di un ulteriore atto negoziale, ma, nell'ambito di una vendita già perfezionata, e sempre in base all'originario consenso, integra effetto dilazionato, direttamente prodotto dal pagamento dell'ultima rata del prezzo. Del resto, la cessione in proprietà degli alloggi dell'edilizia residenziale pubblica, secondo la sequela prevista dall'apposita legislazione speciale, si articola, di regola, in un'assegnazione con patto di riscatto, equiparabile a promessa di futura vendita, e poi, dopo il pagamento di tutte le rate del prezzo, in un contratto di vendita, che segna "ex nunc" il trapasso della proprietà (v. Cass. n. 6424 del 23 luglio 1987). Pure ammettendosi la facoltà delle parti di introdurre eccezioni a detto schema, con l'utilizzazione, al posto di quel preliminare, della vendita a rate di cui al citato art. 1523 c.c., non può non rilevarsi che l'esercizio di tale facoltà, proprio per la sua portata derogativa della disciplina legale, richiederebbe accordi espliciti ed univoci fra l'ente assegnante e l'assegnatario" (Sez. 1, n. 12439, 16/12/1993).

La comunione legale fra i coniugi, di cui all'art. 177 c.c., riguarda gli acquisti, cioè gli atti implicanti l'effettivo trasferimento della proprietà della "res" o la costituzione di diritti reali sulla medesima, non quindi le semplici situazioni obbligatorie, per la loro stessa natura relativa e personale, pur se strumentali all'acquisizione di una "res". Ne consegue che nel caso di alloggio di cooperativa edilizia a contributo statale il momento rilevante, al fine di stabilire l'acquisto della titolarità dell'immobile e, quindi, di verificare se esso ricada nella comunione legale, va individuato in quello della stipulazione, da parte del socio, del contratto di mutuo individuale, poiché soltanto con la stipulazione di detto contratto il socio acquista irrevocabilmente la proprietà dell'alloggio, assumendo la veste di mutuatario dell'ente erogatore del mutuo (Sez. 1, n. 12382, 11/6/2005, Rv. 582522; conf. n. 7807/96, Rv. 499346; n. 4757/98, Rv. 515328). Da cui consegue che il momento determinativo dell'acquisto della titolarità dell'immobile da parte del singolo socio, onde stabilire se il bene ricada, o meno, nella comunione legale tra coniugi, è quello della stipula del contratto di trasferimento del diritto dominicale (contestuale alla convenzione di mutuo individuale), poiché solo con la conclusione di tale negozio il socio acquista, irrevocabilmente, la proprietà dell'alloggio (assumendo, nel contempo, la veste di mutuatario dell'ente erogatore), mentre la semplice qualità di socio, e la correlata "prenotazione", in tale veste, dell'alloggio, si pongono come vicende riconducibili soltanto a diritti di credito nei confronti della cooperativa, inidonei, come tali, a formare oggetto della "communio incidens" familiare (Sez. 2, n. 16305, 26/7/2011).

6. Il terzo motivo incidentale è, del pari, da accogliere.

Sulla base delle circostanze fattuali acclarate dalla Corte di merito, la quale fa risalire la morte del padre della B. al 1972, è giocoforza concludere che, siccome prospettato dal M., la riforma del diritto di famiglia era ancora di là da venire e, pertanto, la regola della successione legittima del coniuge era quella di cui all'originario art. 581 c.c., il quale ai primi due commi disponeva come di seguito: "Quando col coniuge concorrono figli legittimi, soli o con figli naturali, il coniuge ha diritto all'usufrutto di una quota di eredità. L'usufrutto è della metà dell'eredità, se alla successione concorre un solo figlio, e di un terzo negli altri casi". Di conseguenza, la disciplina successoria ab intestato applicabile al tempo della apertura della successione risulta quella indicata dal ricorrente incidentale e non quella richiamata dalla Corte di Perugia.

Vale la pena soggiungere che il motivo in esame, investendo la concreta determinazione dei diritti ereditari effettuata dalla sentenza d'appello, non può qualificarsi nuovo.

7. In ragione di quanto fin qui esposto, l'accoglimento del secondo e terzo motivo incidentale importa l'assorbimento del ricorso principale, la cassazione della statuizione e il rinvio per nuovo vaglio. Le spese del giudizio di legittimità verranno regolate in sede di rinvio.

[P.Q.M.](#)

accoglie il secondo e il terzo motivo del ricorso incidentale e dichiara inammissibile il primo; dichiara assorbito il ricorso principale; cassa e rinvia alla Corte d'appello di Perugia, altra sezione, anche per il regolamento delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 30 gennaio 2018.

Depositato in Cancelleria il 30 maggio 2018

[Torna ai risultati](#)

[Sfoggia Risultati](#)

[Sfoggia Documento](#)

[Vedi intero documento](#)

[Salva](#)

[Stampa](#)

[Chi Siamo](#) | [Presentazione](#) | [Contenuti](#) | [Credits](#) | [Note Legali](#) | [Privacy](#) | [Catalogo](#) | [Lavora con noi](#) | [Disclaimer](#)

©Copyright 2020 Wolters Kluwer Italia Srl – Tutti i diritti riservati.

Sito ottimizzato per Microsoft Internet Explorer v. 8, Firefox v. 12, Chrome v. 20