



Sono separata ma abito in casa mia e del mio ex: posso venderla?

Separazione consensuale: vivo con i miei figli nella casa coniugale (acquistata da me e dal mio ex), divisa in due appartamenti (nell'altro vive mia cognata) e confluita in un fondo patrimoniale. Vorrei venderla. Ma come?

La proprietà dell'immobile oggetto del **fondo patrimoniale** appartiene alla lettrice e a suo marito nella misura del 50% per ciascuno. La piccola quota ereditaria che ella dice essere rimasta in capo al suo ex non appare nell'atto e peraltro, leggendo l'atto di acquisto dell'immobile nel quale vi si fa cenno, la proprietà dell'acquisto è intestata ad entrambi nella medesima percentuale: sembrerebbe, dunque, che la proprietà della casa sulla quale è stato costituito il vincolo familiare sia intestata ad entrambi nella stessa misura.

In linea generale, bisogna tener presente che la presenza di **figli minori**

impedisce, fino al raggiungimento della maggiore età di costoro, lo scioglimento del fondo patrimoniale **[1]**. Neppure l'eventuale **divorzio** – ipotesi che il codice prevede espressamente come motivo di cessazione del fondo – produce tale effetto fino a che il più giovane dei figli non abbia raggiunto i 18 anni. Ed anche dopo a complicare le cose potrebbe insorgere il problema della mancanza di autosufficienza economica dei figli conviventi che, in teoria, potrebbe prolungare la durata del vincolo.

Molti tribunali, a prescindere dal severo orientamento della Cassazione, consentono ai coniugi di revocare consensualmente e senza alcun limite la costituzione del fondo **[2]**, ma è evidente come ciò non sia possibile nel caso della lettrice, stante l'opposizione del marito.

A parte la revoca consensuale, probabilmente possibile alla luce di molte sentenze di tribunali anche in presenza di figli minori, ma suscettibile di essere impedita da un eventuale ricorso in Cassazione, non è invece possibile vendere i beni in questione poiché il codice civile **[3]** subordina tale ipotesi innanzitutto all'esistenza di una comune volontà in tal senso e comunque, nel caso in cui vi siano figli minori, alla autorizzazione del giudice **[4]**. Questi può farlo solo nei casi in cui ciò si riveli necessario od "evidentemente" utile. Si tenga conto – a questo proposito – che nella situazione della lettrice anche il rapporto con la nonna, certamente agevolato dalla contiguità delle due abitazioni, potrebbe diventare argomento di esame in un eventuale procedimento per lo scioglimento ed utilizzato dal marito come elemento di forza per opporvisi dato che, di norma, tale rapporto è visto con atteggiamento di favore.

L'ipotesi di trasferire il fondo patrimoniale su un altro immobile non è, in teoria, vietata. Dal momento, però, che non vi è accordo tra i due coniugi, occorrerebbe esservi autorizzati dal giudice **[5]** che regola il caso in cui uno dei due si rifiuti di prestare il consenso. Questa funzione suppletiva del tribunale è però sottoposta a una precisa condizione: che l'atto per il quale si chiede di essere autorizzati contro la volontà dell'altro sia necessario nell'interesse della famiglia **[6]**. Quale potrebbe essere l'interesse che giustifica il trasferimento del fondo patrimoniale su un altro bene? Se ne gioverebbero i figli? Si tratta di una questione di fatto sulla quale non si riesce a trovare una valida motivazione. Per esempio: è possibile affermare che trasferendosi altrove i figli sarebbero agevolati da una qualche circostanza? Che ciò rappresenterebbe qualcosa di effettivamente utile per loro, per i loro rapporti con i genitori, per gli studi, ecc...? In ogni caso non si può pensare di chiedere al

giudice un'autorizzazione generica a vendere e acquistare, dovendo esattamente indicare quale sarebbe l'oggetto dell'acquisto per consentire una valutazione sulla corrispondenza dei relativi valori e sull'esistenza dell'interesse di cui abbiamo prima detto. E poniamo, per ipotesi, che il trasferimento sia autorizzato: come vendere l'immobile che, a quanto risulta, è di proprietà di entrambi tralasciando, per il momento la questione della piccola quota ereditaria del marito? Partiamo dal presupposto che un provvedimento giudiziario non può costringere il proprietario a vendere un immobile o la sua quota. Lo scopo potrebbe tuttavia essere raggiunto avviando un **giudizio di divisione**: in questo caso viene valutato l'immobile, determinate le quote di proprietà e, quindi, se è possibile una comoda divisibilità, vengono attribuite ai comproprietari singole quote. Se non può essere frazionato, l'immobile può essere attribuito al proprietario che possiede la maggioranza delle quote e, se nessuno ha interesse ad acquistare l'intero, l'immobile viene venduto ai pubblici incanti ed il ricavato ripartito tra i condividenti proporzionalmente **[7]**. Sembra un percorso alquanto tortuoso; oltre che lungo, di difficile esito positivo, molto costoso. Bisognerebbe, infatti, essere autorizzati a vendere per acquistare, nonostante il dissenso dell'altro coniuge; ma l'autorizzazione dovrebbe prevedere prima la divisione giudiziale dell'immobile. Sembra francamente molto difficile convincere un tribunale ad autorizzare l'operazione.

A questo punto possiamo trarre alcune conclusioni:

- la separazione non fa venir meno il fondo patrimoniale. Potrebbe farlo il divorzio, ma la cessazione del vincolo sarebbe rimandata almeno alla maggiore età del figlio minore;
- la revoca del fondo patrimoniale potrebbe avvenire consensualmente, ma presuppone che il comproprietario cambi idea rispetto alla sua attuale contrarietà;
- in ultima ipotesi si potrebbe chiedere al tribunale l'autorizzazione a trasferire il fondo su un altro immobile nonostante il dissenso dell'altro coniuge, dimostrando l'utilità dell'operazione nell'interesse della famiglia. Ciò presupporrebbe, comunque, che l'immobile conferito nel fondo sia venduto. Ipotesi, questa, che potrebbe essere ulteriormente complicata dalla titolarità - per la verità non risultante dall'atto di costituzione - da parte del coniuge di una piccola quota di proprietà esclusiva (bene ereditario). Il tutto presupporrebbe, preventivamente, l'instaurazione di un

giudizio di divisione e la vendita ai pubblici incanti.

Insomma, il desiderio della lettrice di vendere la casa in comune con suo marito appare alquanto difficile da realizzare se egli non è d'accordo. Il suo desiderio di trasferirsi altrove potrebbe essere soddisfatto solo se lei fosse disposta a rinunciare all'assegnazione della casa coniugale e ad accollarsi le spese di un eventuale affitto: questa circostanza potrebbe, tuttavia, autorizzare la richiesta di aumento dell'assegno alimentare corrisposto da suo marito, stante il cambiamento della situazione di fatto rispetto a quella esistente al momento della separazione.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Vincenzo Rizza***