

N. R.G. 185/2022**TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO**

Ottava Sezione Civile

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Marco Ciccarelli	Presidente rel.
dott. Ivana Peila	Giudice
dott. Andrea De Magistris	Giudice

all'esito dell'udienza del

nel procedimento per reclamo iscritto al n. r.g. **185/2022** promosso da:

██ rappresentata e difesa dall'avv. GERONI
VALERIA in forza di procura allegata al reclamo

RECLAMANTE

contro

██ rappresentata e difesa dall'avv. LUIGI DE
VUONO in forza di procura a margine dell'atto di precetto in rinnovazione del 6.10.2021

RECLAMATO

Ha emesso la seguente

ORDINANZA**premesse**

- ██ propone reclamo ex art. 669-terdecies c.p.c. avverso l'ordinanza con cui il Tribunale ha rigettato l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo (costituito dal decreto di trasferimento del 13.9.2018 emesso dal Tribunale di Torino nella procedura esecutiva RGE 1901/2016), azionato da ██ con atto di precetto per rilascio notificato il 6.10.2021.
- L'ordinanza reclamata, richiamata la scrittura privata stipulata fra le parti il 22.11.2020, ha rilevato che all'art. 11 di tale contratto la sig.ra ██ aveva rinunciato



“in via definitiva e tombale ad ogni sua eventuale pretesa, azione ed eccezione nei confronti della signora [REDACTED]”, ed ha affermato che detta pattuizione era riferibile anche alla domanda di sospensione dell’efficacia esecutiva del titolo azionata dalla [REDACTED] in questa sede.

- La reclamante censura l’ordinanza deducendo che:
 - è frutto di interpretazione atomistica e non coordinata del solo art. 11, in violazione dei criteri ermeneutici di cui agli art. 1362 e 1363 c.c.;
 - non considera, in particolare, le clausole 7 e 8 dell’accordo, che permettevano alla [REDACTED] di occupare l’immobile fino alla sua vendita a terzi (ad oggi non avvenuta) e sancivano la rinuncia della [REDACTED] al decreto di trasferimento;
 - in caso di sopravvenuta inefficacia dell’accordo (per mancato perfezionamento della vendita dell’immobile entro il 30.6.2021, come da art. 10), ne resterebbe travolto anche l’art. 11 applicato dal giudice;
 - l’acquisto, da parte della sig.ra [REDACTED], dell’immobile per cui è causa, già abitazione dei coniugi [REDACTED], era operazione finalizzata a permettere che la famiglia, a cui era stata espropriata la casa, conservasse l’immobile per le proprie esigenze abitative;
 - questo dato trova riconoscimento nell’ordinanza presidenziale emessa in sede di separazione dei coniugi [REDACTED] che ha assegnato a quest’ultima la casa coniugale, ritenendo non ostativo a tale assegnazione il precedente acquisto fattone dalla sig.ra [REDACTED];
 - l’immobile costituisce attualmente l’unica abitazione della sig.ra [REDACTED] e del figlio minore a lei affidato, [REDACTED]; l’esecuzione del rilascio comporterebbe quindi un pregiudizio grave e irreparabile.
- [REDACTED] chiede il rigetto del reclamo, deducendo che:
 - la reclamante non ha impugnato tutte le autonome *rationes decidendi* che sostengono il provvedimento, ciascuna di per sé idonea a supportare la decisione di rigetto; con conseguente inammissibilità del gravame;



- la sig.ra ██████ con la scrittura del 22.11.20, non ha rinunciato al titolo esecutivo (cioè al provvedimento di aggiudicazione dell'immobile) ma unicamente all'esecuzione per rilascio che aveva intrapreso nei confronti della ██████;
- la rinuncia contenuta nella clausola 11, posta a fondamento dell'ordinanza reclamata, è autonoma rispetto alle altre pattuizioni e *"sopravvive anche all'eventuale cessazione di ogni efficacia della scrittura"*;
- l'ordinanza presidenziale di assegnazione della casa coniugale alla ██████ non è opponibile alla ██████ il cui titolo è anteriore e anteriormente trascritto; tale ordinanza, inoltre, si fonda su presupposti errati, perché in sede di separazione i coniugi ██████ non hanno riferito i termini dell'accordo raggiunto con la sig.ra ██████ la quale, dopo essersi aggiudicata l'alloggio, ha intimato ai coniugi di rilasciarlo.

OSSERVA

1. Va disattesa l'eccezione di inammissibilità del reclamo, fondata sul presupposto che, a fronte di una molteplicità di *rationes decidendi*, ciascuna idonea a supportare la decisione (di rigetto dell'istanza di sospensione), la reclamante avrebbe censurato il solo capo dell'ordinanza con cui il Tribunale si è espresso sul valore dell'art. 11 della scrittura privata 22.11.2020, senza impugnare gli altri capi. L'eccezione è infondata per due motivi. In primo luogo, perché il provvedimento impugnato si fonda su una sola, riconoscibile, *ratio decidendi*: la rinuncia definitiva e tombale, da parte della ██████ (in forza dell'art. 11 appena ricordato) a far valere azioni ed eccezioni nei confronti di ██████. Il richiamo, contenuto nel provvedimento, al decreto di trasferimento del 13.9.18 non è altro che la ricognizione del titolo esecutivo in base al quale il creditore agisce. Nessun raffronto ha operato il giudice *a quo* fra tale titolo e quelli vantati dalla ██████ (ordinanza presidenziale di assegnazione e comodato). E' vero che l'ordinanza reclamata espone le premesse della scrittura privata 22.11.20; ma da esse non trae alcuna conclusione in ordine alla consistenza e alla interpretazione degli accordi fra le parti, limitandosi a respingere le istanze della ██████ sulla base della rinuncia contenuta nella clausola 11. In secondo luogo, l'eccezione di inammissibilità è infondata perché il reclamo, nel riproporre l'impianto difensivo dell'atto di opposizione, censura nel suo complesso la ricostruzione



posta a fondamento del provvedimento di rigetto, offrendo una alternativa ricostruzione dei rapporti fra le parti e del loro significato giuridico.

2. Ritiene il Collegio che il dispositivo dell'ordinanza reclamata, che ha respinto l'istanza di sospensione proposta dalla ██████ debba essere confermato, pur se sulla base di una diversa motivazione.
3. Il titolo esecutivo della sig.ra ██████ è costituito dal decreto di trasferimento in suo favore dell'immobile, emesso dal Tribunale di Torino il 13.9.18 nell'ambito della procedura esecutiva RGE 1901/2016 (doc. 9 Gregori); il decreto è stato trascritto il 7.12.18 (doc. 5 Gregori). E' evidente che il titolo vantato dalla sig.ra ██████ costituito dall'ordinanza presidenziale di assegnazione della casa coniugale emessa nel procedimento di separazione dei coniugi ██████ (fratello dell'odierna reclamata) e ██████, non sia opponibile alla creditrice: sia perché successivo al titolo di questa (l'ordinanza è del 24.7.19 ed è stata trascritta l'8.1.20); sia perché ██████ non era parte del giudizio di separazione in cui tale provvedimento è stato emesso.
4. La reclamante sostiene tuttavia che, in questo provvedimento, *“il Presidente del Tribunale aveva riassunto in poche righe i fatti che avevano coinvolto i coniugi ██████ e la sig.ra ██████ e che per tale ragione erano e sono opponibili a quest'ultima”*. In particolare, l'ordinanza presidenziale dà atto che l'acquisto all'asta da parte di ██████ è avvenuto *“per non perdere il possesso dell'immobile e quindi per assicurare al nipote una continuità abitativa”*. Di conseguenza – come scritto nell'ordinanza presidenziale – l'utilizzo dell'immobile da parte del nucleo familiare, nel periodo successivo all'acquisto fattone da ██████ *“non può che essere avvenuto a titolo di comodato gratuito, con piena consapevolezza da parte della proprietaria della destinazione preesistente”* (esigenze familiari); ciò che è confermato anche dalla mancata richiesta di un canone locatizio da parte della nuova proprietaria. Dunque, secondo l'opponente, non è tanto l'ordinanza presidenziale ad essere opponibile alla creditrice, quanto il vincolo (di cui l'ordinanza ha preso atto) di *“godimento funzionale ai bisogni della famiglia”* impresso all'immobile: ██████ avrebbe acquistato l'immobile conoscendo la sua destinazione ad abitazione familiare e con l'intento di rispettarla. Da qui la conclusione fra le parti di un comodato, il cui termine deve essere desunto dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata. Poiché la casa è attualmente abitata da ██████, presso cui è stato collocato prevalentemente il figlio minore, il termine concordato non è ancora



trascorso e la comodante non ha diritto alla restituzione del bene, salvo che provi l'insorgenza di un *"urgente e impreveduto bisogno"* (art. 1809 c.c.).

5. L'opposizione della sig.ra [REDACTED] fa riferimento al consolidato orientamento della Corte di legittimità secondo cui *"Il coniuge affidatario della prole minorenni, o maggiorenne non autosufficiente, assegnatario della casa familiare, può opporre al comodante, che chieda il rilascio dell'immobile, l'esistenza di un provvedimento di assegnazione, pronunciato in un giudizio di separazione o divorzio, solo se tra il comodante e almeno uno dei coniugi (salva la concentrazione del rapporto in capo all'assegnatario, ancorché diverso) il contratto in precedenza insorto abbia contemplato la destinazione del bene a casa familiare. Ne consegue che, in tale evenienza, il rapporto, riconducibile al tipo regolato dagli artt. 1803 e 1809 cod. civ., sorge per un uso determinato ed ha - in assenza di una espressa indicazione della scadenza - una durata determinabile "per relationem", con applicazione delle regole che disciplinano la destinazione della casa familiare, indipendentemente, dunque, dall'insorgere di una crisi coniugale, ed è destinato a persistere o a venir meno con la sopravvivenza o il dissolversi delle necessità familiari (nella specie, relative a figli minori) che avevano legittimato l'assegnazione dell'immobile"* (Cass. S.U. 20448/14; in senso conforme v. Cass. 2506/16). Va ancora richiamata, per la pertinenza al caso in esame, la più recente Cass. 9990/19, che ha affermato l'opponibilità del provvedimento di assegnazione al terzo acquirente soltanto se il giudice *"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"*. Sulla scorta di questi principi, occorre ora indagare se esistesse un precedente rapporto di godimento, sul quale si è *"conformato"* il titolo di acquisto della sig.ra [REDACTED]; oppure se quest'ultima ha inteso concludere un contratto di comodato con i coniugi [REDACTED] (o con uno solo di essi) funzionale alle esigenze abitative della famiglia.



6. Va anzitutto detto che, prima dell'acquisto fattone da [REDACTED] i coniugi [REDACTED] erano proprietari in comunione dell'immobile adibito a casa coniugale. Non esisteva dunque alcun rapporto precedente diretto ad assicurare agli stessi il godimento di tale abitazione. E ciò distingue la fattispecie in esame da quelle in cui la casa coniugale è di proprietà di un terzo (tipicamente il genitore di uno dei coniugi) e la famiglia vi abita in forza di comodato. L'immobile è stato quindi acquistato dalla odierna creditrice libero da ogni vincolo. Occorre però verificare se – come sostiene l'opponente – l'immobile sia stato acquistato dalla [REDACTED] con lo specifico intento di salvaguardare le esigenze abitative della famiglia e in particolare quelle del minore; e se possa dunque configurarsi una concessione in comodato con durata parametrata a questa destinazione. La convenuta sostiene che il proprio intervento nell'acquisto della casa coniugale era funzionale a impedire che l'immobile fosse venduto a un prezzo "di realizzo", inferiore a quello di mercato; e che gli accordi intervenuti con i suoi congiunti (il fratello [REDACTED] e la cognata [REDACTED]) contemplavano la successiva messa in vendita del bene, e la divisione del maggior ricavato (rispetto al prezzo di acquisto pagato all'asta dalla [REDACTED] a metà fra gli ex coniugi [REDACTED]).
7. Pur con i limiti della cognizione sommaria che caratterizza la sede cautelare, ritiene il Collegio che sussistano plurimi e rilevanti indizi circa la veridicità della prospettazione della creditrice [REDACTED]. Si consideri, in primo luogo, che [REDACTED] si è esposta personalmente per rilevanti importi al fine di acquistare l'immobile. Pacifica l'assenza di qualsivoglia prospettiva di lucro, appare improbabile che essa sia stata disponibile a lasciare l'immobile nella disponibilità dei coniugi [REDACTED] a tempo indeterminato (almeno fino alla maggiore età del figlio minore) senza una concreta prospettiva di rientrare della spesa. E infatti la [REDACTED] scriveva alla [REDACTED] *"per me la casa ERA vostra metà per uno, ora purtroppo è mia per farvi un favore e non certo per mio volere. Tutto ciò che ne deriverà di netto dalla vendita saldati i debiti per l'acquisto (poiché nessuno di voi due è in grado di ricomprarla come invece doveva essere) sarà vostro in parti uguali"* (messaggio whatsapp prodotto dalla [REDACTED] doc. 7 allegato all'atto di opposizione). In secondo luogo, e soprattutto, la volontà delle parti di rimettere l'immobile sul mercato (per realizzare, auspicabilmente, più di quanto era stato pagato dalla [REDACTED] emerge chiarissima dalla scrittura privata del 22.11.20. Sugli effetti giuridici attuali di questo



contratto si tornerà *infra*; esso si esamina qui come mero dato fattuale, storico, la cui esistenza è pacifica in causa. Ora, in questa scrittura:

- la [REDACTED] si è impegnata “ *ad accettare e a vendere al miglior prezzo di mercato l’immobile*”;
- la [REDACTED] si è impegnata a “*promuovere la vendita*” e “*ad astenersi da ogni condotta volta ad ostacolarla e/o renderla più difficoltosa*”, consentendo all’agenzia immobiliare incaricata di accedere all’immobile;
- le parti hanno concordato la destinazione del prezzo in modo da ripianare, in primo luogo, tutti i debiti contratti per l’acquisto dalla [REDACTED] e, in secondo luogo, da ripartire il maggior ricavato, in parti uguali, fra gli ex coniugi (senza alcun guadagno per la [REDACTED]);
- la [REDACTED] si è impegnata a rilasciare l’immobile al momento del rogito, dichiarando di occuparlo, fino a quel momento, in forza dell’ordinanza presidenziale di assegnazione.

In terzo luogo, si consideri che [REDACTED] dopo essersi aggiudicata la casa all’asta, *non* ha concluso un contratto di comodato con i coniugi [REDACTED]; ma, al contrario, li ha diffidati a rilasciarla (doc. 7 convenuto: diffida 8.4.19). E questa condotta è ulteriore indice del fatto che l’intendimento comune delle parti (e certamente quello di [REDACTED]) era di rimettere in vendita la casa e di rendere più agevole tale vendita liberando l’immobile da ogni occupante; tutto ciò al fine di recuperare agli ex coniugi il maggior valore possibile.

8. Se questi sono i contenuti dell’operazione concordata fra le parti, non è possibile ravvisare un comodato fra la [REDACTED] (comodante) e i coniugi [REDACTED] (comodatori); o, quantomeno, non è possibile ravvisare un comodato funzionale a tutelare le esigenze abitative della famiglia. Se comodato vi è stato – ma è lecito dubitarne, tenuto conto dell’assenza di indici univoci e della affermazione della scrittura 22.11.20 secondo cui la [REDACTED] occupava l’abitazione “*in forza dell’assegnazione di cui all’ordinanza presidenziale del 24.7.19*” (quindi in base a un titolo giudiziale e non a un libero accordo) – la sua durata deve intendersi parametrata al tempo necessario a mettere sul mercato e vendere l’immobile; termine che le parti, nella medesima scrittura del 22.11.20, hanno esattamente individuato nella data del 30 giugno 2021.



9. Traendo le conclusioni di quanto sin qui detto, il titolo della [REDACTED] è anteriore a quello della [REDACTED]; e l'ordinanza presidenziale di assegnazione della casa coniugale in favore di quest'ultima non è opponibile alla nuova proprietaria perché non è ravvisabile, nel periodo successivo all'acquisto della [REDACTED] e antecedente all'ordinanza di assegnazione, un utilizzo dell'immobile, goduto dalla [REDACTED] con il consenso della [REDACTED], funzionale alle esigenze abitative della famiglia. L'uso appare invece funzionale alle esigenze – esse pure di preminente interesse della famiglia, ma ontologicamente diverse rispetto a quelle abitative – di preservare e non disperdere, a vantaggio dei coniugi [REDACTED], il valore economico dell'immobile. Non esisteva dunque prima dell'acquisto della [REDACTED], né è stato stipulato successivamente, un contratto di comodato funzionale a soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare.

10. Occorre ora verificare se e in che modo la scrittura privata del 22.11.20 abbia inciso su questa situazione. Con tale contratto, sottoscritto dai coniugi [REDACTED] e da [REDACTED], le parti hanno concordato di mettere in vendita l'immobile e di utilizzare il prezzo ricavato, in primo luogo, per ripianare i debiti contratti per l'acquisto dello stesso; ripartendo il residuo ricavato a metà fra i coniugi [REDACTED]. Nella scrittura è regolato anche il diritto di abitazione sulla casa in questi termini:

- [REDACTED] continuerà ad abitare l'immobile *“in forza dell'assegnazione di cui all'ordinanza presidenziale del 24.7.2019”*;
- [REDACTED] si impegna a rinunciare alla procedura esecutiva instaurata nei confronti della [REDACTED] permettendole di continuare a occupare l'immobile fino alla data concordata;
- [REDACTED] si impegna a rilasciare l'immobile contestualmente al rogito notarile.

Contrariamente a quanto afferma la reclamante, la rinuncia alla procedura esecutiva da parte della [REDACTED] non può essere intesa come rinuncia al decreto di trasferimento, e cioè abdicazione del proprio diritto dominicale. Il riferimento al numero di R.G. del procedimento esecutivo immobiliare (RGE 1901/2016) è evidentemente frutto di errore materiale: le parti hanno per errore riportato il numero di RG del procedimento nell'ambito del quale la [REDACTED] si era resa acquirente dell'immobile, invece degli estremi del procedimento per rilascio instaurato dalla [REDACTED] contro la [REDACTED] (procedimento fisiologicamente privo di numero di RG, svolgendosi in sede stragiudiziale). In altri termini,



ciò a cui la [REDACTED] ha rinunciato è il procedimento per rilascio radicato contro la [REDACTED] a seguito della notifica della monitoria di sgombero.

Va poi evidenziato che la [REDACTED] permette alla [REDACTED] di occupare *temporaneamente* (in forza dell'ordinanza presidenziale di assegnazione della casa coniugale) l'immobile fino alla data del rogito di vendita; e non riconosce quindi alla reclamante alcun titolo autonomo o di maggior durata.

Le parti definiscono poi di comune accordo un termine per la vendita della casa: il 30 giugno 2021, prevedendo che la scrittura perda ogni efficacia in caso di mancato perfezionamento della vendita entro questa data.

Ed è proprio questo il primo e decisivo rilievo che va sollevato: l'accordo che riconosceva alla [REDACTED] un temporaneo diritto di occupazione della casa ha perso efficacia, perché la vendita dell'immobile non si è perfezionata entro il termine previsto. Ogni impegno, riconoscimento, rinuncia contenuti in questo contratto sono dunque venuti meno, facendo "rivivere" la preesistente situazione derivante dai titoli rispettivamente in possesso delle parti. La rinuncia definitiva e tombale della [REDACTED] a ogni sua pretesa nei confronti della [REDACTED] (contenuta nella clausola 11, su cui si fonda il provvedimento reclamato) è venuta meno, essendo insostenibile e apodittica la tesi (del reclamato) di una sua ultrattività rispetto alla perdita di efficacia della scrittura che la contiene. Allo stesso modo, è venuto meno l'impegno della [REDACTED] a permettere alla [REDACTED] di occupare l'immobile.

Ne consegue che l'opponente [REDACTED] non può fondare sugli accordi del 22.11.20 alcuna valida pretesa a impedire l'esecuzione per rilascio intrapresa dalla [REDACTED].

- 11.** Alla luce delle considerazioni che precedono, il reclamo deve essere respinto e l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo proposta dalla [REDACTED] deve essere disattesa, pur se sulla base dei diversi motivi qui articolati. Va riservata all'esito del giudizio di merito sull'opposizione la pronuncia sulle spese relative anche al presente procedimento di reclamo (cfr. Cass. 12898/21).

P.Q.M.

Visti gli artt. e 669-terdecies c.p.c.,



rigetta il reclamo e, per l'effetto,

rigetta l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo proposta da [REDACTED].

Spese al merito.

Così deciso in Torino, nella Camera di Consiglio della sezione 8^a civile, il 9 febbraio 2022.

Il Presidente est.

Marco Ciccarelli

