

I diritti sull'abitazione della coppia di fatto, in caso di fine della convivenza

Descrizione

La legge n. 76/2016 ha dato rilevanza giuridica alle coppie di fatto, riconoscendo alcuni [diritti dei conviventi](#).

Sono così state dettate alcune regole, valide nel caso di cessazione della convivenza, in merito ai diritti sull'immobile che i conviventi di fatto hanno destinato ad abitazione familiare nel corso del rapporto.

La disciplina, *prima facie* semplice, in realtà va coordinata con tutte le altre norme di diritto civile ed interpretazioni giurisprudenziali che regolano i diritti sugli immobili adibiti ad abitazione familiare.

Occorre quindi distinguere le fattispecie concrete a seconda della titolarità dei diritti di proprietà sull'immobile, della presenza di figli, delle cause di cessazione della convivenza.

La sorte della casa in caso di cessazione della convivenza PER CRISI FAMILIARE, IN PRESENZA DI FIGLI minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti

In primo luogo, la legge n. 76/2016 fa salvo quanto disposto dall'art. 337 sexies c.c.

La norma prevede che, nel caso in cui la coppia di fatto ha dei figli in comune, e la convivenza tra i genitori cessa, il Giudice può stabilire il diritto di godimento dell'immobile (la "assegnazione" della casa) in favore di uno dei genitori, tenendo conto del prioritario interesse dei figli.

Nella pratica, il principio si traduce nel diritto, del genitore con cui prevalentemente vivono i figli, di rimanere ad abitare nell'immobile finché i figli siano maggiorenni ed economicamente autosufficienti.

In questo caso diventa irrilevante che la proprietà sia di uno, dell'altro o di entrambi gli ex conviventi: prevale il diritto di assegnazione.

Se la proprietà è di un terzo soggetto, e sempre in presenza di un provvedimento di assegnazione pronunciato dal Giudice, occorre distinguere:

se la casa è oggetto di un contratto di locazione, il genitore "assegnatario" avrà il diritto di subentrare nel contratto di locazione (art. 6, L. 392/1978 e Corte Costituzionale, sent. n. 404/1988);

se invece la casa è oggetto di un contratto di comodato senza previsione di un termine, il diritto di rimanere nell'abitazione dipenderà dalla possibilità di fornire la prova che la casa è stata messa a disposizione della coppia proprio con lo scopo di adibire la stessa ad abitazione familiare (Corte di Cassazione, Sezioni Unite, n. 20448/2014). Si tratta del classico caso in cui un parente o un amico ha dato la disponibilità di un immobile affinché vi abitasse la coppia di fatto: se il Giudice assegna la casa ad uno dei due genitori, anche il diritto del proprietario dovrà essere messo "in

secondo piano”, non potendo costui rientrare nella detenzione dell’abitazione, se questa è stata concessa affinché vi abitasse la famiglia.

Il diritto di abitare nell’immobile durerà finché i figli non diverranno maggiorenni ed economicamente sufficienti, ma potrà terminare anche nel caso in cui esso non venga esercitato.

La sorte della casa in caso di cessazione della convivenza PER CRISI FAMILIARE, SENZA FIGLI minori o maggiorenni non economicamente autosufficienti

Nel caso in cui i conviventi che si separano non abbiano figli, la sorte dell’immobile seguirà le norme di diritto civile ordinarie.

La casa, per quanto destinata ad abitazione familiare, andrà restituita al legittimo proprietario.

Pertanto, ove uno dei conviventi sia proprietario esclusivo, egli sarà l’unico a poter rimanere a vivere all’interno dell’abitazione.

Se la proprietà dell’immobile è di un soggetto terzo che l’ha messa a disposizione senza termine, affinché vi abitasse la famiglia di fatto (contratto di comodato), il proprietario potrà pretendere senz’altro la restituzione.

Se la casa è condotta in locazione, si seguiranno tempi e clausole del contratto di locazione, senza diritto alcuno di subentro dell’ex convivente che non figura nel contratto.

Se poi entrambi i conviventi sono proprietari dell’immobile, gli stessi avranno la possibilità o di concordare l’uso da parte di uno dei due a fronte della corresponsione di un’indennità, o di decidere di vendere a terzi, o ancora di rimanere comproprietari e magari concederla in locazione sempre a terzi.

Potranno, in pratica, su accordo di entrambi, farne ciò che desiderano.

Qualora, però, non sia possibile raggiungere un accordo, colui che vuole comunque “liberarsi” della comproprietà non ha altra strada che intraprendere una causa volta ad ottenere la divisione dell’immobile.

La sorte della casa in caso di cessazione della convivenza PER MORTE di uno dei conviventi

Qualora la convivenza cessi per morte del convivente proprietario dell’immobile, il convivente superstite ha il diritto di *rimanere ad abitare nell’immobile per un periodo pari alla durata della convivenza*, comunque non inferiore a due anni e non superiore a cinque.

Il limite minimo dei due anni viene portato a tre nel caso in cui il convivente superstite abbia figli minori o disabili.

Questo diritto viene meno nel caso in cui non venga esercitato o nel caso in cui il convivente superstite intraprenda una nuova convivenza di fatto o contragga un’unione civile o un matrimonio.

Ricordiamo che tra conviventi, in assenza di testamento, non sussistono diritti ereditari, pertanto nel

caso in cui il convivente superstite sia a sua volta comproprietario dell'immobile, dovrà gestirne la sorte con gli eredi del convivente deceduto, che subentreranno nella quota di comproprietà di quest'ultimo.

Se poi la casa è condotta in locazione, il convivente superstite ha il diritto di subentrare nel contratto di locazione.

Analogo diritto al subentro nella locazione viene riconosciuto quando il convivente firmatario del contratto comunicò il recesso dal contratto di locazione.

Si tratta di una disciplina definitiva, chiara e semplice?

La disciplina relativa alla sorte dell'abitazione familiare dei conviventi, essendo frutto non solo di norme di legge ma anche di interpretazioni giurisprudenziali, è in continuo "divenire".

Sussistono regole, ma anche eccezioni, spesso legate ad aspetti particolari dei casi concreti, che portano a cambiamenti negli orientamenti giurisprudenziali e creazioni di nuove fattispecie di diritto.

Si consiglia sempre di rivolgersi ad un professionista che, essendo competente in materia ed aggiornato sulle interpretazioni giurisprudenziali, possa valutare in concreto tutti gli aspetti rilevanti per fornire un parere sul singolo caso.

[Avv. Maria Novella Galizia](#)

Diritto di Famiglia, delle Persone e delle Successioni

Servizio Agoràpro collegato a questo articolo: [Cessazione della convivenza di fatto](#)

***Per ricevere periodicamente le nostre news nella tua casella e-mail,
[iscriviti alla newsletter Agoràpro.](#)***

Categoria

Senza categoria