

## Cassazione. Legittima la vendita della quota d'immobile acquistato prima del crac

# Il fallimento libera i beni in comunione

**Angelo Busani**  
**Elisabetta Smaniotto**

■ Nel caso di fallimento di una persona coniugata in regime di comunione legale dei beni, il regime di comunione legale cessa e i beni che ne erano oggetto passano da una situazione di “comunione senza quote” a quella di una “comunione per quote”: ne consegue che il coniuge non fallito il quale, nella vigenza del regime di comunione legale, non poteva vendere la sua quota sui beni comuni, una volta cessato il regime di comunione legale dei

beni può invece liberamente alienare la sua quota di proprietà dei beni già assoggettati al regime di comunione legale. È quanto deciso dalla Cassazione nella sentenza n. 8803/17.

Nel caso esaminato si discuteva della validità dell'atto con cui, una volta sciolta la comunione legale dei beni, il coniuge non dichiarato fallito aveva venduto a terzi la propria quota di proprietà, in ragione della metà, di un'unità immobiliare acquistata in comunione.

La Cassazione ha ritenuto va-

lido l'atto di alienazione compiuto dal coniuge non fallito, richiamando il proprio orientamento secondo il quale la comunione legale dei beni è da considerare «una comunione senza quote, nella quale i coniugi sono solidamente titolari di un diritto avente per oggetto i beni di essa e rispetto alla quale non è ammessa la partecipazione di estranei» (Cassazione nn. 4033/2003, 4890/2006, 14093/2010). Questa circostanza distingue in modo netto la comunione “legale” dei beni dalla comunione “ordina-

ria” che, invece, è una comunione “per quote”, nella quale le quote di titolarità dei comproprietari «sono oggetto di un diritto individuale dei singoli partecipanti» (Corte Costituzionale, sentenza n. 311/1988).

Nel regime di comunione legale dei beni, quindi, «la quota non è un elemento strutturale, ma ha soltanto la funzione di stabilire la misura entro cui i beni della comunione possono essere aggrediti dai creditori particolari» (ai sensi dell'articolo 189 del Codice civile), «la misura

della responsabilità sussidiaria di ciascuno dei coniugi con i propri beni personali verso i creditori della comunione» (ai sensi dell'articolo 190 del Codice civile) e, infine, «la proporzione in cui, sciolta la comunione, l'attivo e il passivo saranno ripartiti tra i coniugi o i loro eredi» (articolo 194 del Codice civile). Secondo la Cassazione, quella «che viene chiamata comunione senza quote è dunque, in realtà, un artificio tecnico-giuridico, utile soltanto ad affermare il diritto del coniuge a non entrare in rapporti di comunione con estranei alla stessa e a difendere il patrimonio familiare da inframmettente di terzi».