

18641-22

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONI UNITE CIVILI**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:		Oggetto
PASQUALE D'ASCOLA	- Primo Presidente f.f. -	Divisione di immobile adibito a casa coniugale - Contrasto
CARLO DE CHIARA	- Presidente di Sezione -	
LORENZO ORILIA	- Consigliere -	Ud. 12/04/2022 - U.P.cam.
GIACOMO MARIA STALLA	- Consigliere -	R.G.N. 22208/2018
LUCIA ESPOSITO	- Consigliere -	Rep.
ALBERTO GIUSTI	- Consigliere -	<i>Cass. 18641</i>
ANTONELLO COSENTINO	- Consigliere -	
ALDO CARRATO	- Rel. Consigliere -	
FRANCESCO MARIA CIRILLO	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 22208-2018 proposto da:

██████████ elettivamente domiciliata in ROMA, VIA ██████████  
██████████ 7, presso lo studio dell'avvocato ██████████ che la  
rappresenta e difende unitamente all'avvocato ██████████

- *ricorrente* -

*contro*

*18641/22*

██████████ elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ██████████ 42, presso lo studio dell'avvocato ██████████ che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ██████████

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1969/2018 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 27/03/2018.

*Udita* la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12/04/2022 dal Consigliere ALDO CARRATO;

*lette* le conclusioni scritte del Sostituto Procuratore Generale ALBERTO CARDINO, il quale chiede che la Corte rigetti il ricorso;

*lette* le memorie depositate dai difensori di entrambe parti ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Con atto di citazione notificato il 28 ottobre 2008 il sig. ██████████ conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Roma, la sig.ra ██████████, dalla quale era separato legalmente, per sentir disporre lo scioglimento della comunione legale esistente sull'immobile sito in Roma ██████████ ██████████ (costituente casa coniugale), con annesso locale cantina posto al piano seminterrato (il tutto distinto nel N.C.E.U. ██████████ ██████████).

La convenuta, affidataria della prole, si costituiva in giudizio opponendosi, in via principale, allo scioglimento della comunione immobiliare ai sensi dell'art. 717 c.c. nonché degli artt. 1111 e 1116 c.c., e, in via subordinata, chiedeva che si procedesse alla divisione del compendio immobiliare previo accertamento del suo valore, che tenesse conto dell'assegnazione in suo favore dello stesso a titolo di casa coniugale, come disposta nel giudizio di separazione giudiziale, nonché considerando la coabitazione con lei delle figlie di minore età, che le erano state affidate.

Con sentenza parziale n. 83/2013 l'adito Tribunale rigettava l'opposizione avverso la domanda di divisione formulata – come detto – in via principale dalla convenuta e, con separata ordinanza, rimetteva la causa sul ruolo per la

sua prosecuzione in relazione alla sola domanda di scioglimento della comunione.

All'esito della conseguente istruzione probatoria, nel corso della quale veniva espletata c.t.u. estimativa, lo stesso Tribunale, con sentenza n. 10739/2017, così decideva: - disponeva lo scioglimento della comunione legale fra le parti, attribuendo alla convenuta la proprietà esclusiva dell'anzidetto compendio immobiliare, determinando il conguaglio dovuto dalla stessa in favore dell'attore, con garanzia di ipoteca legale sul medesimo ai sensi dell'art. 2817, comma 2, c.c., nell'importo di euro 522.500,00, dal quale andava detratta la somma relativa ad oneri di condominio e di mutuo gravanti in via esclusiva sul [REDACTED] fino all'effettivo riscatto, nonché la somma di euro 6.273,00, oltre interessi legali; - respingeva ogni altra domanda, compensando per intero tra le parti le spese giudiziali, ponendo a carico delle stesse, per metà ciascuna, l'importo del compenso liquidato in favore del c.t.u. .

2. Con atto di citazione notificato il 20 luglio 2017 [REDACTED] proponeva appello avverso la citata sentenza definitiva di primo grado n. 10739/2017 (nel mentre quella parziale, precedentemente emessa, non veniva impugnata), chiedendone, rinnovando se del caso la c.t.u. per stabilire il valore dell'immobile gravato dal provvedimento di assegnazione quale casa coniugale, la sua riforma in relazione alla rideterminazione del conguaglio da versare all'appellato, con vittoria delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

Si costituiva l'appellato [REDACTED] il quale instava per il rigetto del gravame e, contestualmente, formulava appello incidentale al fine di sentir accertato il valore del deprezzamento dell'immobile per effetto dell'assegnazione della casa coniugale all'appellante in misura inferiore a quanto ritenuto dal c.t.u., con il favore delle spese e la condanna dell'[REDACTED] ai sensi dell'art. 96 c.p.c. .

La Corte di appello di Roma, con sentenza n. 1969/2018 (pubblicata il 27 marzo 2018), rigettava l'appello principale e dichiarava assorbito quello incidentale, condannando l'appellante [REDACTED] alla rifusione delle spese del grado.

A sostegno dell'adottata decisione, il giudice di appello riconfermava, in primo luogo, l'attendibilità delle valutazioni compiute dal c.t.u. nel giudizio di prime

cure circa la stima del valore venale dell'immobile oggetto di controversia, siccome immune da vizi logico-giuridici, senza che potesse considerarsi idoneamente confutata dalle critiche mosse dal consulente di parte dell' [REDACTED] (che l'aveva quantificato nella misura di euro 700.400,00).

Di seguito la Corte laziale condivideva l'impugnata sentenza anche con riferimento al punto della mancata considerazione, ai fini dell'ottenimento di una congrua decurtazione del conguaglio stabilito come dovuto in favore del [REDACTED] del diritto di assegnazione come casa coniugale vantato dall'appellante principale sullo stesso quale coniuge legalmente separato dal marito.

A tal proposito il giudice di secondo grado rilevava la correttezza dell'impugnata sentenza del Tribunale di Roma, con la quale era stato osservato che il già adottato provvedimento di assegnazione come casa coniugale dell'immobile oggetto di divisione giudiziale – all'esito della quale [REDACTED] aveva conseguito l'intera proprietà dell'immobile costituentene oggetto - non potesse sortire alcuna incidenza sulla determinazione del valore effettivo dello stesso immobile, in quanto tale provvedimento avrebbe potuto avere rilevanza solo nel caso di vendita a terzi che sarebbero potuti rimanere pregiudicati dall'opponibilità del medesimo provvedimento trascritto in favore del coniuge assegnatario. Tale effetto, quindi, non si sarebbe potuto verificare nell'ipotesi in cui l'attribuzione dell'intero compendio immobiliare fosse intervenuta – come si era verificato nel caso di specie – in favore del coniuge assegnatario dello stesso quale casa coniugale, poiché egli si sarebbe avvantaggiato, ai danni dell'altro coniuge, del minor valore derivante dallo stato di occupazione, potendo, in futuro, anche vendere l'immobile beneficiando dell'intero prezzo di mercato (risulta riportato, in merito, il principio di diritto espresso da Cass., Sez. II, n. 17843/2016, già preceduta da Cass., Sez. II, n. 27128/2014).

In altri termini, la Corte di appello sottolineava come il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ad uno dei coniugi separati legittimasse quest'ultimo ad opporlo ai terzi, non avendo lo stesso alcun rilievo sull'aspetto e sull'assetto dei diritti reali spettanti ai coniugi legalmente separati (per intero o *pro-quota*), con la conseguenza che, in caso di cessazione della comunione

legale o comunque in ipotesi di scioglimento della comunione relativamente al bene in comune (anche se oggetto di assegnazione in via esclusiva ad uno dei coniugi separati), si applicano le regole ordinarie in materia di divisione di diritti reali.

Pertanto, il giudice di secondo grado concludeva – in consonanza con quello di prime cure – per la convinta adesione al principio secondo cui l'assegnazione del godimento della casa familiare, ai sensi degli artt. 155 e art. 155-*quater* c.c. (previgenti), ovvero in forza della legge sul divorzio n. 898/1970 (con specifico riferimento al suo art. 6, comma 6), non può essere considerata in occasione della divisione dell'immobile in comproprietà tra i coniugi al fine di determinare il valore di mercato del bene qualora lo stesso venga attribuito al coniuge titolare del diritto al godimento quale casa coniugale, atteso che il provvedimento di assegnazione per quest'ultimo titolo viene adottato nell'esclusivo interesse dei figli e non del coniuge affidatario; diversamente, si realizzerebbe un'indebita locupletazione a suo favore, potendo egli, dopo la divisione, alienare il bene a terzi senza alcun vincolo e per il prezzo integrale, in relazione, cioè, al suo valore venale determinato dall'andamento del mercato immobiliare.

3. Avverso l'indicata sentenza di appello n.1969/2018 ha proposto ricorso per cassazione, affidato ad un unico complesso motivo, il [REDACTED] resistito con controricorso dall'intimato [REDACTED]

Il ricorso è stato, inizialmente, assegnato alla Sesta sezione civile-2, il cui collegio designato, decidendo sulla base della proposta del relatore di manifesta infondatezza formulata ai sensi dell'art. 380-*bis* c.p.c., con ordinanza n. 20804/2019, ha ritenuto che non ricorreva l'ipotesi dell'evidenza decisoria in ordine alla questione centrale posta con il ricorso e cioè se in sede di divisione fra ex coniugi della casa familiare, oggetto di assegnazione in favore di uno di essi in sede di separazione, occorra tenere o meno conto dell'incidenza negativa del diritto sul valore del bene anche quando la divisione si concluda con l'attribuzione dell'intero immobile al coniuge beneficiario della sua destinazione a casa familiare. Pertanto, la causa veniva rimessa alla pubblica udienza.

La Seconda Sezione civile, con ordinanza interlocutoria n. 28871/2021 (pubblicata il 19 ottobre 2021), ravvisando un contrasto giurisprudenziale sulla questione come appena indicata, ha rimesso gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni unite.

Il Primo Presidente ha disposto in conformità, ai sensi dell'art. 374, comma 2, c.p.c.

In prossimità della pubblica udienza fissata dinanzi a queste Sezioni unite i difensori di entrambe le parti hanno anche depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con l'articolata censura formulata la ricorrente ha denunciato – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e/o falsa applicazione del combinato disposto di cui agli artt. 337-*sexies*, comma 1, c.c., e 6, comma 6, della legge 1° dicembre 1970, n. 898, nonché degli artt. 1116, 720 e 726 c.c., oltre che dell'art. 3 Cost.

Con essa la ricorrente ha inteso sostenere che l'assegnazione della casa familiare ad uno dei coniugi separati, che non sia di sua proprietà esclusiva, instaura un vincolo (opponibile anche ai terzi per nove anni e, in caso di trascrizione, senza limiti di tempo) che oggettivamente comporta una decurtazione del valore della proprietà, totalitaria o parziaria, di cui è titolare l'altro coniuge, il quale da quel vincolo rimane astretto, come i suoi aventi causa, fino a quando il provvedimento non sia eventualmente modificato, sicché nel giudizio di divisione (e, quindi, ai fini della determinazione del valore reale dell'immobile che ne forma l'oggetto) se ne deve tener conto indipendentemente dal fatto che il bene venga attribuito in piena proprietà all'uno o all'altro dei coniugi legalmente separati oppure venduto a terzi.

Pertanto, ad avviso della difesa del [REDACTED] se non si valorizzasse il deprezzamento che l'assegnazione dell'immobile al coniuge affidatario dei figli oggettivamente produce sul suo relativo valore – e, quindi, sul conguaglio da liquidare in sede di attribuzione della proprietà dell'intero cespite ad uno dei coniugi condividenti – si determinerebbe, al contrario di quanto sostenuto dalla Corte di appello nell'impugnata sentenza, un'indebita locupletazione del

coniuge non assegnatario, il quale, in violazione del principio secondo cui il giudizio di divisione mira alla formazione di porzioni corrispondenti alle quote dei condividenti al tempo della comunione, si vedrebbe riconosciuto, in cambio della cessione della sua quota, un conguaglio maggiore della somma che gli verrebbe attribuita nel caso di divisione mediante vendita dell'immobile a terzi. Ha osservato, poi, la stessa difesa della ricorrente che, quand'anche si volesse ritenere che il coniuge assegnatario dell'immobile, in caso di attribuzione unitaria del bene in proprio favore, consegua un vantaggio rispetto all'altro coniuge, tale risultato non dovrebbe considerarsi costituente un *quid novi* derivante dalla divisione, bensì un elemento riflettente un valore aggiuntivo che esisteva nella sua sfera giuridica già in precedenza, consistente nel diritto di godere del bene in misura superiore e più intensa rispetto all'altro coniuge nell'esclusivo e superiore interesse dei figli, per effetto dell'assegnazione.

## **2. L'enucleazione del quesito relativo alla questione giuridica oggetto di contrasto rimessa alle Sezioni unite.**

La questione sottoposta all'esame di queste Sezioni unite si può compendiare nei seguenti termini: *"se - in sede di divisione di un immobile in comproprietà di due coniugi legalmente separati già destinato a residenza familiare e, per tale ragione, assegnato, in sede di separazione, al coniuge affidatario della prole - occorra tenere conto della diminuzione del valore commerciale del cespite conseguente alla presenza sul medesimo del diritto di godimento del coniuge a cui è stata affidata la prole, pure nel caso in cui la divisione si realizzi mediante attribuzione a quest'ultimo della proprietà dell'intero immobile con conguaglio in favore del comproprietario e, quindi, determinandolo non in rapporto al valore venale dello stesso immobile, bensì in misura ridotta che tenga conto dell'incidenza della permanenza di tale vincolo, opponibile anche ai terzi"*.

## **3. L'ordinanza interlocutoria della Seconda Sezione civile.**

La Seconda Sezione, con l'ordinanza interlocutoria n. 28871/2021, ha evidenziato che, effettivamente, sulla questione controversa si sono formati due differenti indirizzi interpretativi all'interno della giurisprudenza di questa

Corte (che, peraltro, trovano una sostanziale corrispondenza anche nell'ambito dottrinale, il cui quadro pure si presenta diviso in proposito).

Più in particolare, si è posto in evidenza che - alla stregua di un primo orientamento, condiviso dall'impugnata sentenza - l'assegnazione del godimento della casa familiare in sede di separazione personale o divorzio dei coniugi non dovrebbe essere considerata al fine della determinazione del valore di mercato del bene in sede di divisione dell'immobile in comproprietà tra i coniugi e ciò anche quando il bene venga attribuito al coniuge titolare del diritto al godimento sullo stesso, atteso che un tale diritto è attribuito nell'esclusivo interesse dei figli e non del coniuge affidatario sicché, decurtandone il valore dalla stima del cespite, si realizzerebbe un'indebita locupletazione a favore del medesimo coniuge affidatario, potendo egli, dopo la divisione, alienare il bene a terzi senza alcun vincolo e per il prezzo integrale (cfr. Cass. Sez. I, n. 11630/2001, Cass., Sez. II, n. 27128/2014, Cass., Sez. II, n. 17843/2016 e, da ultimo, Cass., Sez. II, n. 33069/2018).

In virtù, invece, di una contrapposta posizione, emersa anche diacronicamente nella giurisprudenza della Seconda Sezione civile (cfr. sentenze n. 20319/2004 e n. 8202/2016), è stato sostenuto che l'esistenza del vincolo derivante dall'assegnazione della casa coniugale e la sua opponibilità ai terzi determinerebbe una oggettiva contrazione del valore della proprietà, che si riflette sulla situazione dominicale del coniuge assegnatario e dei suoi aventi causa, fino a che detto provvedimento non sia modificato, con la conseguenza che nel giudizio di divisione si dovrebbe tener conto della portata di detto provvedimento in termini di incidenza sul valore del bene (anche, dunque, ai fini dei conguagli), e ciò indipendentemente dal fatto che il bene sia attribuito in piena proprietà all'uno o all'altro coniuge ovvero venduto a terzi.

#### **4. Il contesto normativo di riferimento.**

Giova premettere che la vigente disciplina in punto di assegnazione della casa familiare, in sede di separazione tra i coniugi, è mutata con la riforma di cui al d. lgs. n. 154 del 2013, il quale ha riproposto (mediante il suo art. 55, comma



1), con alcune modifiche, il contenuto dell'art. 155-*quater* c.c. introducendo l'art. 337-*sexies* c.c. che detta, al comma 1, per la fase di separazione, i principi cardine dell'assegnazione della casa familiare, nel senso che: *«Il godimento della casa familiare è attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli. Dell'assegnazione il giudice tiene conto nella regolazione dei rapporti economici tra i genitori, considerato l'eventuale titolo di proprietà. Il diritto al godimento della casa familiare viene meno nel caso che l'assegnatario non abiti o cessi di abitare stabilmente nella casa familiare o conviva more uxorio o contragga nuovo matrimonio. Il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'articolo 2643».*

Per la fase divorzile, invece, il comma 6 dell'art. 6 della legge n. 898 del 1970, come sostituito dall'art. 11 della legge n. 74 del 1987, sancisce che: *«L'abitazione nella casa familiare spetta di preferenza al genitore cui vengono affidati i figli o con il quale i figli convivono oltre la maggiore età. In ogni caso ai fini dell'assegnazione il giudice dovrà valutare le condizioni economiche dei coniugi e le ragioni della decisione e favorire il coniuge più debole. L'assegnazione, in quanto trascritta, è opponibile al terzo acquirente ai sensi dell'articolo 1599 c.c.».*

Come è agevole desumere, l'assegnazione della casa familiare è, di regola, funzionale a tutelare l'interesse prioritario dei figli alla continuità della vita familiare (per garantire il mantenimento delle loro consuetudini di vita e delle relazioni sociali che in tale contesto si sono radicate), onde preservarne l'*habitat* dai possibili esiti negativi conseguenti alla crisi coniugale, giacché la casa rappresenta il luogo degli affetti, degli interessi e delle abitudini in cui si esprime la vita familiare e continua a svolgersi la prosecuzione delle relazioni domestiche.

In sostanza, la casa familiare si identifica nel luogo in cui i figli minori o non ancora autosufficienti costruiscono le loro vite affettive attraverso il rapporto con i genitori nello scorrere relazionale della vita quotidiana, o, meglio, nel

luogo protetto dove, in particolare, la prole minorenni potrà elaborare l'esperienza traumatica che può scaturire dalla crisi di coppia.

In proposito, la Corte costituzionale con la sentenza n. 454 del 1989, dichiarando l'illegittimità costituzionale dell'art. 155, comma 4, c.c., (oggi riassorbito nell'art. 337-*sexies* c.c.) nella parte in cui non prevede(va) la trascrizione del provvedimento giudiziale di assegnazione della abitazione nella casa familiare al coniuge affidatario della prole, ai fini dell'opponibilità ai terzi, ebbe a chiarire che il titolo ad abitare il cespite familiare è strumentale alla conservazione della comunità domestica nel solo interesse della prole (in tal senso v., anche, Cass. SU n. 13603/2004 e, tra le più recenti, Cass. Sez. VI-1, n. 8580/2014 e Cass. Sez. V, n. 25889/2015).

Ne deriva che il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare, prioritariamente destinato al coniuge affidatario dei figli o con essi residente, è destinato a creare un vincolo di destinazione *sui generis*, collegato all'interesse superiore dei figli, si attegga – secondo l'opinione maggiormente seguita - a diritto personale di godimento del cespite e viene a caducarsi nel caso di allontanamento del coniuge assegnatario, ossia allo scemare delle ragioni di protezione della prole per raggiunta indipendenza dei figli, ovvero, infine, nel caso in cui l'assegnatario non abiti o cessi di abitare stabilmente nella casa familiare o conviva *more uxorio* o contragga nuovo matrimonio.

Occorre, però, rimarcare che l'art. 337-*sexies* c.c., pur mantenendo il criterio della priorità dell'interesse dei figli nella valutazione sottesa al provvedimento di assegnazione, non prevede un obbligo di assegnazione della casa coniugale quale criterio automatico di attribuzione al coniuge affidatario della prole minorenni o non autosufficiente, il cui interesse comunque deve essere valutato per primo e salvo che non ricorrano nel caso concreto situazioni tali da favorire l'altro coniuge. In questo modo la casa familiare si afferma come cespite suscettibile di valutazione economica idoneo ad un eventuale riequilibrio delle condizioni reddituali dei coniugi nell'ambito dell'assegno di mantenimento del coniuge e dei figli e solo in questo ambito.

È stato, in proposito, chiarito (cfr., da ultimo, Cass. Sez. I, n. 20858/2021) che, ai fini della determinazione dell'importo dell'assegno di mantenimento in favore del coniuge richiedente che ne abbia diritto, deve trovare spazio anche la valutazione del godimento della casa familiare, la cui assegnazione, pur essendo finalizzata alla tutela della prole e dell'interesse della stessa a permanere nell'ambiente domestico, costituisce indubbiamente un'utilità suscettibile di apprezzamento economico, sotto il duplice profilo del risparmio assicurato al coniuge convivente con i figli, rispetto alla spesa che dovrebbe (eventualmente) sostenere per procurarsi un alloggio in locazione, e dell'incidenza del relativo uso sulla disponibilità dell'immobile, con la correlata limitazione della facoltà di godimento e di disposizione spettanti al proprietario.

Come già evidenziato, tale principio, affermatosi già in epoca anteriore all'entrata in vigore del d. lgs. 28 dicembre 2013, n. 154, che ha innovato la disciplina dell'esercizio della responsabilità genitoriale in caso di separazione, scioglimento o annullamento del matrimonio o nei confronti dei figli nati fuori dal matrimonio, ha trovato conferma nell'art. 55 di tale d. lgs., che ha – come posto in risalto – introdotto l'art. 337-*sexies* c.c., il quale, nel ribadire il carattere prioritario della valutazione dell'interesse dei figli, ai fini dell'assegnazione del godimento della casa familiare, ha precisato, nel contempo, che di tale godimento il giudice deve tener conto nella regolazione dei rapporti economici tra i genitori, considerando l'eventuale titolo di proprietà.

Si è più specificamente puntualizzato, quanto all'assegnazione della casa familiare, che la circostanza che il coniuge assegnatario ne sia comproprietario non esclude la possibilità di tener conto, ai fini della determinazione dell'assegno, dell'incidenza del provvedimento sull'eguale diritto spettante all'altro coniuge, a sua volta comproprietario dell'immobile: infatti, l'esclusività dell'uso del bene da parte del coniuge assegnatario non trova il proprio titolo nella comproprietà del bene, che pur attribuendogli la facoltà di trarre per intero dall'immobile le utilità che lo stesso è in grado di offrire, non gli consentirebbe, ai sensi dell'art. 1102 c.c., di impedire all'altro partecipante di

farne parimenti uso secondo il proprio diritto, ma nel provvedimento di assegnazione, che, comportando la sottrazione del bene al godimento dell'altro coniuge, opponibile ai terzi, e limitando conseguentemente anche la facoltà del coniuge non assegnatario di disporre liberamente della propria quota, quantomeno in ragione dell'incidenza dell'uso esclusivo sul valore della stessa, si traduce in un pregiudizio economico, anch'esso valutabile ai fini della liquidazione dell'assegno in favore del coniuge assegnatario della casa coniugale.

Come per tutti i provvedimenti conseguenti alla pronuncia di separazione o di divorzio, anche per l'assegnazione della casa familiare vale il principio generale della modificabilità in ogni tempo per fatti sopravvenuti.

È importante, altresì, sottolineare, da un punto di vista generale, che, in tema di separazione, l'assegnazione della casa coniugale non può costituire una misura assistenziale per il coniuge economicamente più debole, ma postula l'affidamento dei figli minori o la convivenza con i figli maggiorenni non ancora autosufficienti, mentre ogni questione relativa al diritto di proprietà di uno dei coniugi o al diritto di abitazione sull'immobile esula dalla competenza funzionale del giudice della separazione e va proposta con il giudizio di cognizione ordinaria (Cass. Sez. I, n. 18440/2013).

Per quanto direttamente rilevante in questa sede non si può, quindi, prescindere dalla valutazione dei principi generali che caratterizzano la divisione giudiziale nel sistema codicistico, la cui disciplina (che attiene ad un piano distinto) inevitabilmente si interseca – per la risoluzione della questione su cui è insorto il contrasto – con quella, prima sviluppata, relativa agli assetti familiari conseguenti alla separazione o al divorzio tra coniugi con riferimento ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e di affidamento della prole minorenni o non autosufficiente.

Si osserva, al riguardo, che quando la divisione ha per oggetto un bene immobile sul quale insiste il diritto di assegnazione della casa coniugale, i possibili esiti delle operazioni divisionali sono quelli tipici di una qualsiasi

comunione. Se il bene è comodamente divisibile, il giudice è tenuto a formare due porzioni di valore corrispondente alle quote dei condividenti, altrimenti deve procedere secondo le modalità previste dall'art. 720 c.c., con l'attribuzione unitaria (ovvero in favore, in via esclusiva, di uno dei condividenti che lo richieda) o con la vendita agli incanti. Resta fermo che l'attribuzione unitaria e la vendita mediante asta non rappresentano aspetti che esulano dal concetto di divisione, ma ne costituiscono soltanto delle modalità, cioè rimedi per ovviare all'impossibilità di frazionare il bene in tante parti quanti sono i condividenti.

In quanto modalità della divisione, ripartizione in natura, attribuzione unitaria e vendita devono avere un elemento in comune, il quale – pur diversificandosi l'una dall'altra dal punto di vista qualitativo – va ricercato, sotto l'aspetto quantitativo, nella loro idoneità a perpetuare nella sfera dei singoli il valore della quota astratta di comproprietà. L'intera disciplina della divisione è, dunque, intesa a conservare questa proporzionalità di valori. Ciò pone al centro delle operazioni divisionali la preventiva determinazione del valore venale del bene, ossia il prezzo che si realizzerebbe vendendolo (ai sensi dell'art. 726 c.c.).

Se su di esso insistono vincoli suscettibili di incidere negativamente sul valore venale, il giudice, mediante la preventiva valutazione di un c.t.u., deve di regola tenerne conto, ma ciò non implica che qualsiasi tipo di vincolo determini sempre un'incidenza *in pejus* rispetto al valore di mercato, così come può essere possibile valutare se tale incidenza venga a verificarsi o meno in relazione al modo ed all'esito delle operazioni divisionali, evenienza che – per l'appunto – viene in rilievo qualora l'immobile sia attribuito in proprietà esclusiva al coniuge beneficiario del provvedimento di assegnazione del bene come casa coniugale (in considerazione della rilevanza o meno della sopravvenuta perdita di siffatta destinazione), aspetto che costituisce l'oggetto del contrasto in esame.

## 5. La natura del diritto di assegnazione della casa coniugale.

Il profilo da ultimo accennato impone di fare qualche osservazione sulla natura giuridica del diritto di assegnazione della casa coniugale.

La tesi che, come anticipato, risulta essere quella più accreditata – e che queste Sezioni unite condividono – lo ricostruisce come diritto di godimento *sui generis*, ossia originato dal provvedimento di assegnazione e non definibile come diritto reale o semplice vincolo di destinazione (v. Cass., Sez. I, n. 772/2018, che lo considera estraneo alla categoria degli obblighi di mantenimento e collegato all'interesse superiore dei figli a conservare il proprio *habitat* domestico).

Per quanto riguarda il regime della trascrizione, come è noto, già dalla legge 19 maggio 1975, n. 151, l'assegnazione della casa nel giudizio di separazione personale era prevista dall'art. 155-*quater*, comma 4, c.c. con riferimento al coniuge a cui i figli venivano affidati, e regolata in funzione all'interesse morale e materiale degli stessi. È stata, poi, la Corte costituzionale, con la citata sentenza n. 454 del 1989, a dichiararne l'illegittimità costituzionale nella parte in cui, al citato comma, non si prevedeva la trascrizione del provvedimento giudiziale di assegnazione dell'abitazione nella casa familiare al coniuge affidatario della prole, ai fini dell'opponibilità ai terzi.

In effetti, l'art. 6, comma 6, della legge n. 898/1970, opportunamente emendato con la legge n. 74/1987, aveva già previsto che l'assegnazione, in quanto trascritta, fosse opponibile al terzo acquirente ai sensi dell'art. 1599 c.c.

In tal modo, il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, deve considerarsi opponibile, anche se non trascritto, al terzo acquirente in data successiva, per nove anni dalla data dell'assegnazione, ovvero, previa trascrizione in data antecedente al titolo, anche oltre i nove anni (Cass. SU n. 11096/2002). La mancata trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa familiare esclude, quindi, l'opponibilità del vincolo, oltre il periodo di nove anni

dall'assegnazione, al terzo che abbia successivamente acquistato l'immobile dal coniuge che ne era proprietario, senza che assuma alcun rilievo la circostanza che il titolo di acquisto del terzo contenga l'indicazione specifica dell'esistenza del diritto del coniuge assegnatario.

Il quadro normativo, secondo lo statuto temporale allora vigente, è stato poi integrato da quello sull'affido condiviso di cui al d.lgs. n. 54 del 2006.

Il citato art. 155-*quater* c.c., prima di essere quasi del tutto riprodotto nel contenuto dell'art. 337-*sexies* c.c. in esito al citato d.lgs. n. 154 del 2013, prevedeva già che il provvedimento di assegnazione e quello di revoca fossero trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'articolo 2643 c.c. . Tale previsione è stata, poi, da ultimo traslata proprio nel primo comma del citato art. 337-*sexies* c.c. (inserito – come detto - dall'art. 55, comma 1, del d. lgs. 28 dicembre 2013, n. 154, a decorrere dal 7 febbraio 2014), attualmente vigente.

Può dirsi, perciò, superata – in consonanza con la dottrina e la giurisprudenza assolutamente maggioritarie - la diatriba sul carattere assoluto, reale o personale di tale diritto sulla casa coniugale. Infatti, tenendo conto che l'assegnazione della casa familiare costituisce, di norma, la manifestazione di un interesse alla tutela e alla protezione dei figli minori o non autosufficienti a non essere sradicati dall'abituale *habitat* domestico, la giurisprudenza di questa Corte ritiene preferibile, nella ricostruzione giuridica del vincolo di destinazione conseguente all'assegnazione della casa familiare, l'enucleazione di una posizione riconducibile a quella di una detenzione qualificata giustificata, di regola, dalle priorità familiari di conservazione delle abitudini domestiche in favore della prole, ossia a quella di un diritto di godimento personale atipico.

Per vero, la questione non si atteggia come fine a se stessa perché influenza quella della trascrivibilità del provvedimento e dell'opponibilità ai terzi acquirenti, ossia quella della stabilità del provvedimento rispetto alle pretese dei terzi.

Come è risaputo, la giurisprudenza, in passato, traeva il fondamento della trascrivibilità del provvedimento di assegnazione della casa coniugale nel

parallelismo con la locazione ex art. 1599 c.c. e, pertanto, esso risultava opponibile al terzo acquirente anche se non trascritto, per nove anni decorrenti dalla data dell'assegnazione stessa, ovvero anche dopo i nove anni ove il titolo fosse stato in precedenza trascritto di modo che ogni conflitto traesse il suo criterio di risoluzione dall'art. 1599 c.c.

Con la riforma di cui alla novella n. 54 del 2006, l'assegnazione della casa coniugale, in caso di separazione, ha creato – come ritenuto preferibile - in capo all'assegnatario un atipico diritto personale di godimento, trascrivibile e opponibile a terzi ai sensi dell'articolo 2643 c.c., rimanendo così reciso ogni richiamo all'art. 1599 c.c., mentre l'assegnazione regolarmente trascritta trova il suo complemento nel principio di priorità di cui all'art. 2644 c.c.

Ne deriva che, secondo detto principio, il provvedimento di assegnazione che sia stato trascritto posteriormente all'iscrizione di ipoteca da parte del terzo acquirente non sarà a lui opponibile e, specularmente, lo sarà quello trascritto prima del titolo su cui si fonda la garanzia reale, secondo il principio *prior in tempore, potior in iure*, il tutto nel solco della possibile revoca dell'assegnazione, anch'essa trascrivibile a mente dello stesso art. 337-sexies c.c. (cfr. Cass., Sez. III, n. 9990/2019).

Come appena precisato, il diritto di godimento della casa familiare in capo al genitore affidatario è destinato a venire meno qualora egli cessi di abitare stabilmente nel cespite, ovvero conviva o contragga nuovo matrimonio, oltre, naturalmente, nei casi di raggiungimento dell'autonomia da parte dei figli affidati (Cass., Sez. VI-1, n. 3015/2018).

Nelle ipotesi elencate dell'estinzione del diritto di godimento in capo al coniuge assegnatario è escluso che possa essere annoverata anche la morte di costui (Cass. n. 772/2018, cit.), stante il fondamento della norma che è funzionale esclusivamente alla protezione dei figli, dei loro affetti, interessi e consuetudini di vita, indispensabili ad una formazione armonica della loro personalità.

La giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che la possibile revoca dell'assegnazione nei casi previsti dall'art. 337-sexies c.c. sopra citato, ovvero



per la raggiunta autonomia dei figli conviventi con l'assegnatario, non è azionabile dal terzo acquirente, il quale avrà a sua disposizione un'azione di accertamento preordinata alla liberazione del cespite (Cass., Sez. I, n. 15367/2015), cui potrebbe conseguire il pagamento dell'indennità per illegittima occupazione previa declaratoria di inefficacia del titolo, con decorrenza dalla data di deposito della sentenza di accertamento.

A queste conclusioni è necessario pervenire perché ogni evento che incida sul regime di separazione, divorzio ed affidamento della prole non determina i suoi effetti in via automatica, ma impone l'intervento giudiziale di modificazione e revisione, con conseguente rivalutazione delle esigenze sottese al provvedimento originario.

## **6. Il quadro complessivo della portata del contrasto.**

Chiariti preliminarmente gli aspetti della natura e della funzione del provvedimento di assegnazione, possono essere così riassunti, alla stregua dell'ordinanza interlocutoria in esame, i due orientamenti della giurisprudenza di questa Corte formatisi sulla questione oggetto di contrasto:

a) secondo un primo orientamento, seguito dall'impugnata sentenza della Corte di appello, il provvedimento di assegnazione della casa familiare non verrebbe ad incidere sul valore di mercato del cespite allorché l'immobile, in sede di divisione, venga attribuito in proprietà al coniuge affidatario della prole, atteso che la finalità perseguita con l'attribuzione di questo diritto atipico di godimento è esclusivamente la tutela dei figli minori o, comunque, non autosufficienti, rispetto alla conservazione del loro *habitat* familiare.

Da quanto premesso non consegue, secondo questo orientamento, una locupletazione a favore del coniuge destinatario del conguaglio, a cui, invece, si richiama il ricorso *de quo*, atteso che l'assegnazione della casa familiare è strumentale, in via esclusiva, a preservare i figli dall'esito prevedibile della crisi coniugale costituito dai traumi da cambiamento di abitudini e radicamento ambientale che li interessano.

Di contro, come osservato nell'impugnata sentenza, nel caso in cui l'intero immobile, all'esito della divisione, venisse attribuito per l'intero allo stesso coniuge affidatario, il diritto di godimento di quel cespite non potrebbe che venire meno per confusione, cosicché nessun deprezzamento verrebbe sofferto dall'assegnatario divenuto proprietario esclusivo in conseguenza dello scioglimento della comunione sull'immobile destinato a casa familiare.

b) Secondo l'opposto orientamento, l'assegnazione della casa familiare ad uno dei coniugi, cui l'immobile non appartenga in via esclusiva, instaura un vincolo oggettivo determinante una decurtazione del valore della proprietà, sia totalitaria che parziaria, di cui è titolare l'altro coniuge, il quale da quel vincolo rimane condizionato come i suoi aventi causa, fino a quando il provvedimento di assegnazione non sia eventualmente modificato. Pertanto, nel giudizio di divisione occorrerebbe tener conto dell'incidenza dell'assegnazione della casa familiare ad uno dei coniugi indipendentemente dal fatto che il bene venga attribuito in piena proprietà all'uno o all'altro, ovvero venduto a terzi considerato che anche l'assegnatario subisce la diminuzione patrimoniale del valore del cespite. In tal modo, secondo il ragionamento di questa parte della giurisprudenza, il coniuge assegnatario si troverebbe dal punto di vista patrimoniale nella medesima situazione del coniuge non assegnatario o del terzo, finché il provvedimento di assegnazione non viene modificato e/o revocato.

## **7. Gli argomenti addotti a sostegno dei due contrapposti orientamenti.**

**7.1** - Nel senso sub a) del precedente paragrafo si è espressa Sez. I n. 11630 del 2001, la quale ha escluso che del provvedimento di assegnazione si debba tenere conto ai fini della valutazione dell'immobile in comproprietà considerato che esso è fonte di un diritto personale di godimento e non reale il quale è, comunque, attribuito al coniuge affidatario nel solo interesse dei figli, ma che è destinato a venir meno allorché, sciolta la comunione legale, sia nel giudizio di separazione che in quello divorzile, il coniuge, cui la casa familiare sia stata assegnata, ne chieda l'assegnazione in proprietà, acquisendo, così, anche la quota dell'altro. In tal caso, l'originario diritto di godimento si consuma per

effetto dell'acquisizione della proprietà esclusiva del cespite e non se ne deve tenere conto nella valutazione del cespite stesso, il che equivale a dire che il diritto in discorso non ha contenuto patrimoniale.

In senso conforme a questo orientamento si è espressa anche Sez. II n. 27128 del 2014, con cui è stato precisato come, ove si operasse la decurtazione del valore in considerazione del diritto di godimento della casa coniugale, il coniuge non assegnatario verrebbe ingiustificatamente penalizzato con la corresponsione di una somma che non sarebbe rispondente alla metà dell'effettivo valore venale del bene (per il caso di comproprietà al 50%): il che è comprovato dalla considerazione che, qualora intendesse rivenderlo a terzi, l'assegnatario in proprietà esclusiva potrebbe ricavarne l'intero prezzo di mercato, pari al valore venale del bene, senza alcuna diminuzione.

Negli stessi termini si è schierata anche Sez. II n. 17843 del 2016, che pure ha escluso l'incidenza dell'assegnazione sulla valutazione dell'immobile familiare in occasione della divisione dell'immobile in comproprietà tra i coniugi, al fine di determinare il valore di mercato del bene qualora l'immobile venga attribuito al coniuge titolare del diritto al godimento stesso, atteso che tale diritto è attribuito nell'esclusivo interesse dei figli e non del coniuge affidatario; pertanto, diversamente, si realizzerebbe un'indebita locupletazione a suo favore, potendo egli, dopo la divisione, alienare il bene a terzi senza alcun vincolo e per il prezzo integrale.

Conformemente a detto principio si è pronunciata, da ultimo, anche Sez. II n. 33069 del 2018, con la quale è stato affermato che, nello stimare i beni per la formazione delle quote ai fini della divisione, non può non considerarsi, invero, che, in ipotesi di assegnazione in proprietà esclusiva della casa familiare, di cui i coniugi erano comproprietari, al coniuge affidatario dei figli, si riunisce nella stessa persona il diritto di abitare nella casa familiare - che perciò si estingue automaticamente - e il diritto dominicale sull'intero immobile, che rimane privo di vincoli, con la conseguenza che, in sede di valutazione economica del bene «casa familiare» nel giudizio di scioglimento della comunione, il diritto di abitazione conseguente al provvedimento di assegnazione non deve, pertanto,

influire in alcun modo sulla determinazione del conguaglio dovuto all'altro coniuge.

**7.2** - Nel senso sub b) del precedente paragrafo si è pronunciata Sez. II, n. 20319 del 2004, a tenore della quale il provvedimento di assegnazione della casa familiare ad uno dei coniugi, cui l'immobile non appartenga in via esclusiva, crea un vincolo idoneo a deprezzare il valore del diritto dominicale di cui è titolare l'altro coniuge, il quale da quel vincolo rimane astretto, come i suoi aventi causa, fino a quando il provvedimento non venga eventualmente modificato ma che incide sul valore del cespite sia che il bene venga attribuito in piena proprietà all'uno o all'altro coniuge, sia che venga venduto a terzi in caso di sua infrazionabilità in natura.

Nello stesso senso si è espressa Sez. II, n. 9310 del 2009, con la quale si è sostenuto che l'assegnazione della casa familiare ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio è atto che, quando sia opponibile ai terzi, incide sul valore di mercato dell'immobile, con la conseguenza che, ove si proceda alla divisione giudiziale del medesimo, di proprietà di entrambi i coniugi, si dovrà tener conto, ai fini della determinazione del prezzo di vendita, dell'esistenza di tale provvedimento di assegnazione, che pregiudica il godimento e l'utilità economica del bene rispetto al terzo acquirente.

In senso conforme si è schierata Sez. II, n. 8202 del 2016, secondo la quale il vincolo sulla casa familiare conseguente al provvedimento di assegnazione determinerebbe una decurtazione del valore della proprietà, sia totalitaria che parziale, di cui tenere conto in sede di divisione indipendentemente dal fatto che il bene venga attribuito in piena proprietà all'uno o all'altro coniuge ovvero venduto a terzi con la conseguenza che il diritto di abitazione in esito al giudizio di separazione determina una riduzione del valore del bene, analogamente a ciò che si verifica nel caso analogo di diritto vantato da terzi sull'immobile.

È importante rimarcare che nessuna delle pronunce relative all'indirizzo giurisprudenziale sub b), appena riportate, affronta specificamente in

motivazione il profilo dell'estinzione per confusione (o per fisiologico assorbimento) del diritto personale di godimento da parte del coniuge cui venga attribuito per intero il cespite in sede di divisione, né quello del parametro valutativo temporale in previsione dell'autonomia dei figli, diversamente dagli arresti difformi citati sub a).

### **8. Orientamenti della dottrina sull'incidenza o meno del provvedimento di assegnazione nel giudizio di scioglimento della comunione immobiliare.**

Anche la dottrina si è mostrata divisa nell'affrontare il tema dei rapporti tra provvedimento di assegnazione e valutazione del cespite costituente la casa familiare di cui l'assegnatario chieda, ed ottenga, l'attribuzione per intero in sede di divisione.

Si è da parte dei prevalenti orientamenti teorici sostenuto - sul presupposto che il diritto di godimento sul cespite che l'assegnatario vanta in funzione della tutela della prole viene meno in quanto riassorbito in quello dominicale pieno e che la questione del valore economico del cespite in sede di liquidazione della quota spettante al comproprietario non assegnatario si compone nei rapporti tra i due coniugi e l'immobile - che, in tal caso, l'immobile va considerato come libero. Nell'ipotesi, invece, di vendita all'incanto del cespite, ai sensi dell'art. 720 c.c., nell'ipotesi in cui il bene non sia divisibile e nessuno dei coniugi ne chieda l'attribuzione, il terzo acquista dai coniugi in comunione, tutelati dalla trascrizione del provvedimento di assegnazione, un bene gravato da vincoli che egli è tenuto a rispettare secondo il regime di opponibilità. Da questo punto di vista il prezzo non potrà non tenere conto del pregiudizio della persistente destinazione dell'immobile a casa coniugale, che avrà, perciò, un valore economico quantificabile al ribasso rispetto a quello di mercato. In sintesi, l'eventuale assegnazione al coniuge del cespite in comproprietà incide sul valore venale dell'immobile solo allorché il bene sia venduto ad un terzo o attribuito al coniuge non assegnatario. Nel caso opposto di coincidenza tra attribuzione in sede di divisione e assegnazione il diritto dominicale riassorbe in sé quello atipico di godimento.

Nel senso della non incidenza dell'assegnazione sulla valutazione del cespite si è, in particolare, sottolineato che mentre non è dubitabile che l'assegnazione possa influire sulla valutazione venale dell'immobile rispetto al coniuge non assegnatario, il quale vede compromesso il pieno esercizio delle facoltà dominicali come per il terzo che possa vantare sul cespite un diritto godimento, la situazione giuridica del coniuge assegnatario è ben diversa giacché costui non è il destinatario del vincolo, ma colui che ne beneficia e pertanto, allorché il bene gli sia attribuito per intero in sede divisionale, nulla impedisce che egli possa disporre del bene a valore pieno.

Secondo un diverso indirizzo dogmatico il godimento abitativo accordato dall'assegnazione non sfumerebbe a seguito del conseguimento nel corso del giudizio di divisione dell'intera titolarità del bene assegnato, conservando, per contro, i suoi effetti fino a quando l'unità immobiliare resta asservita alla tutela dei figli e dell'*habitat* domestico. Detto orientamento afferma, altresì, che l'esistenza (fino a quando non sia revocato) del provvedimento di assegnazione dell'immobile quale casa coniugale, trascritto, si impone all'acquirente (avente causa del coniuge cui è stata assegnata in sede divisionale la proprietà dell'unità immobiliare familiare), di modo che il corrispettivo non potrebbe non risentire di questa limitazione. Per di più, anche se l'assegnatario riuscisse a spuntare un prezzo migliore nella previsione - non deducibile in una formale condizione e slegata da ogni automatismo - di far venir meno il proprio godimento per reintegrare così nella sua pienezza il diritto di proprietà dell'acquirente (ad esempio, cessando di abitare stabilmente nella casa familiare, iniziando una convivenza *more uxorio* ovvero contraendo un nuovo vincolo matrimoniale), tale eccedenza non costituirebbe una mera plusvalenza, poiché andrebbe a dare copertura economica ai rischi cui espone la decisione potestativa di estinguere il diritto (di godimento) di abitazione, derivanti dalla ridefinizione dei rapporti economici e dei provvedimenti attinenti i figli.

Altro indirizzo scientifico, argomentando dal nuovo testo dell'art. 568, comma 2, c.p.c., che fissa i criteri di determinazione del valore del bene immobile in sede di esecuzione forzata, ove vanno considerati lo stato di possesso nonché i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

sostiene che l'assegnazione incide, comunque, sul valore economico del cespite. Un ulteriore elemento di conforto di quest'ultima conclusione è stato rinvenuto nel disposto del comma 2 dell'art. 540 c.c., che riconosce al coniuge superstite il diritto di abitazione sulla casa familiare facendo residuare, in capo agli altri eventuali coeredi, la comunione avente ad oggetto la sola nuda proprietà del bene. A tal proposito si osserva, convenendosi sul fatto che il valore capitale di tale situazione giuridica soggettiva vada stralciata dall'asse ereditario prima di procedere alla divisione ereditaria, che non si comprenderebbe perché analogo rilievo economico non debba valere anche per il godimento riconosciuto con il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, al di là della non decisiva differenza legata alla sua natura personale.

#### **9. La risoluzione del contrasto e gli argomenti posti a suo fondamento.**

Ad avviso di queste Sezioni unite deve essere condiviso l'indirizzo giurisprudenziale secondo il quale, nel caso in cui lo scioglimento della comunione immobiliare si attui mediante attribuzione dell'intero al coniuge affidatario della prole, il valore dell'immobile oggetto di divisione non può risentire del diritto di godimento già assegnato allo stesso a titolo di casa coniugale, poiché esso viene ad essere assorbito o a confondersi con la proprietà attribuitagli per intero, con la conseguenza che, ai fini della determinazione del conguaglio in favore dell'altro coniuge, bisognerà porre riferimento, in proporzione alla quota di cui era comproprietario, al valore venale dell'immobile attribuito in proprietà esclusiva all'altro coniuge, risultando, a tal fine, irrilevante la circostanza che nell'immobile stesso continuino a vivere i figli minori o non ancora autosufficienti rimasti affidati allo stesso coniuge divenutone proprietario esclusivo, in quanto il relativo aspetto continua a rientrare nell'ambito dei complessivi e reciproci obblighi di mantenimento della prole da regolamentare nella sede propria, con la eventuale modificazione in proposito dell'assegno di mantenimento.

In primo luogo, deve ritenersi incontestabile la sussistenza di una completa autonomia tra l'istituto dell'assegnazione della casa coniugale e quello della

divisione dell'immobile adibito a tale destinazione conseguente allo scioglimento della comunione.

Infatti, è indubbio che il citato provvedimento di assegnazione trova fondamento in presupposti del tutto autonomi dal titolo dominicale che lega i coniugi all'immobile adibito a casa familiare e che, in virtù della sua riconosciuta opponibilità per effetto della trascrizione (già prevista dall'art. 155-*quater* c.c. e ora dal vigente art. 337-*sexies*, comma 1, c.c.), il relativo vincolo continua ad insistere sul bene anche qualora quest'ultimo venga alienato a terzi.

È, altresì, pacifico che non si intravedono ragioni che possano giustificare il mancato accoglimento della domanda di divisione che abbia ad oggetto anche la casa coniugale gravata da un provvedimento di assegnazione.

In base, quindi, alla disciplina generale in tema di scioglimento della comunione immobiliare, ove trattasi di immobile non divisibile (art. 720 c.c.) e si proceda all'attribuzione dell'intero bene a uno dei comproprietari, scatta - quale applicazione della relativa regola generale - il conseguente obbligo di corresponsione a favore dell'altro della quota di conguaglio.

In tal caso, ovvero qualora il bene venga attribuito in proprietà esclusiva al coniuge che già ne godeva come casa coniugale, verrà a prodursi l'effetto della concentrazione in capo allo stesso coniuge di tale diritto di godimento e del diritto dominicale sull'intero immobile, che permane privo di vincoli, con la conseguenza che il primo, già derivante dal provvedimento di assegnazione giudiziale, risulterà assorbito dall'acquisito diritto in proprietà esclusiva dell'immobile stesso, il quale, perciò, ne determinerà l'estinzione (secondo parte della dottrina si tratterebbe di una forma assimilabile a quella di un'estinzione per confusione).

In ragione di ciò, in sede di valutazione economica del bene "casa familiare" ai fini della divisione, il diritto di godimento di esso conseguente al procedimento di assegnazione non potrà avere alcuna incidenza sulla determinazione del conguaglio dovuto all'altro coniuge, in quanto lo stesso - come già rimarcato - si attegga come un atipico diritto personale di godimento (e non un diritto reale) che viene a caducarsi con l'assegnazione della casa familiare in proprietà



esclusiva al coniuge affidatario dei figli, divenendo, in tal caso, la sua persistenza priva di una base logico-giuridica giustificativa, anche in virtù dell'applicazione del principio generale secondo cui *nemini res sua servit*.

A tal proposito si è precisato che il citato diritto non costituisce un diritto patrimoniale, bensì esclusivamente un diritto familiare a carattere non patrimoniale, che, perciò, incontra il suo naturale limite nella cessazione della sua efficacia nel momento della divisione del bene "casa familiare", per effetto della quale nella quota di proprietà del coniuge attributario – già titolare di tale diritto - confluisce e si annulla lo stesso diritto di godimento esclusivo.

A ciò deve aggiungersi – come rilevato dal pregresso orientamento giurisprudenziale che si condivide (v. le citate Cass. n. 27128/2014, n. 17843/2016 e n. 33069/2018) – che, ove si operasse la decurtazione del valore in considerazione del già riconosciuto diritto di godimento della "casa familiare", il coniuge non assegnatario verrebbe ingiustamente penalizzato con la corresponsione di una somma che non sarebbe rispondente alla metà (nell'ipotesi di antecedente comproprietà al 50%) dell'effettivo valore venale del bene. Ciò trova conforto anche nella considerazione che, qualora intendesse rivenderlo a terzi, l'assegnatario della proprietà esclusiva (che decidesse di trasferire altrove la residenza comune con i figli, così rendendo l'immobile libero) potrebbe ricavare l'intero prezzo del mercato, pari al valore venale del bene, senza alcuna diminuzione.

Va, quindi, affermato che l'attribuzione dell'immobile adibito a casa familiare in proprietà esclusiva dell'assegnatario in sede di divisione configura una causa automatica di estinzione (così si esprime testualmente la menzionata Cass. n. 33068/2018) del diritto di godimento con tale destinazione, che comporta il conferimento allo stesso immobile di un valore economico pieno corrispondente a quello venale di mercato.

Pertanto, così come avviene per le altre ipotesi in cui l'estinzione del diritto di abitazione dipende da un fatto giuridico (ad es. la morte del destinatario del provvedimento di assegnazione), anche in tale ipotesi la segnalazione pubblicitaria destinata a certificare l'avvenuta estinzione del vincolo ben potrà essere eseguita sulla scorta di un atto ricognitivo del già titolare del diritto di

godimento, divenuto poi esclusivo proprietario dell'immobile (non ritenendosi necessaria in proposito una pronuncia giudiziale, la quale, in ogni caso, non potrebbe che sostanziarsi in una sentenza di accertamento del venir meno degli effetti della trascrizione conseguente alla cessazione del vincolo).

In definitiva, l'immobile attribuito in proprietà esclusiva al coniuge già assegnatario quale casa coniugale non può considerarsi decurtato di alcuna utilità, posto che la qualità di titolare del diritto dominicale e quella di titolare del diritto di godimento vengono a coincidere. Non si configura, in altri termini, alcun diritto altrui che limiti le facoltà di godimento del coniuge attributario dell'intero – e già assegnatario in quanto affidatario della prole – e sia, perciò, idoneo a comportare la diminuzione del valore di mercato del bene.

Appurata in tale ipotesi l'insussistenza di un'incidenza sul valore venale del bene, non si può escludere – pur rimanendo tale aspetto attinente al solo profilo strettamente familiare – che il coniuge, divenuto titolare della proprietà esclusiva sull'intero bene all'esito delle operazioni divisionali, possa eventualmente chiedere l'adeguamento del contributo di mantenimento dei figli all'altro coniuge-genitore, in quanto nella determinazione del relativo assegno, pur venendo meno la componente inerente l'assegnazione della casa familiare, il genitore, non residente con i figli o non affidatario, rimane obbligato a soddisfare *pro quota* il diritto dei figli (minori o ancora non autosufficienti) a poter usufruire di un'adeguata abitazione (v. Cass., Sez. I, n. 16739/2020).

Infatti, tale obbligo di mantenimento dei figli minori o maggiorenni non autosufficienti da parte del genitore non residente con essi deve continuare a far fronte ad una molteplicità di esigenze, non riconducibili al solo obbligo alimentare, ma estese anche al nuovo assetto abitativo (oltre a quelli, persistenti, di carattere scolastico, sportivo, sanitario e sociale), alla perdurante assistenza morale e materiale, alla opportuna predisposizione di una stabile organizzazione domestica, idonea a rispondere a tutte le necessità di cura e di educazione, secondo uno standard di soddisfacimento correlato a quello economico e sociale della famiglia di modo che si possa conservare, il più possibile, il tenore di vita corrispondente a quello goduto in precedenza.

Peraltro, non può nemmeno escludersi che, a seguito dell'estinzione del vincolo di destinazione a casa familiare (derivante dagli effetti della divisione), si possa convenire tra i coniugi separati (o divorziati), in sede di revisione dei provvedimenti afferenti agli assetti familiari, un affidamento dei figli al coniuge non attributario, all'esito della divisione, dell'immobile già avente detta destinazione, con una correlata nuova regolamentazione della contribuzione per i figli (fino al raggiungimento della loro autosufficienza), in ipotesi anche con esonero dall'assolvimento di tale obbligo per effetto dell'accordo tra gli stessi (ex) coniugi.

Pertanto, riconoscere al coniuge attributario dell'immobile per intero una decurtazione del conguaglio dovuto all'altro coniuge già comproprietario, in virtù del diritto di godimento già riconosciutogli con l'assegnazione, costituirebbe un suo ingiustificato arricchimento, in quanto egli si troverebbe – come più volte posto in risalto – ad essere titolare di un bene non gravato da alcun diritto altrui, in virtù della produzione del suddetto effetto estintivo.

Di contro, nell'ipotesi in cui la comunione immobiliare venga sciolta a seguito della divisione giudiziale con l'attribuzione dell'immobile in proprietà esclusiva a favore del coniuge non assegnatario dello stesso quale casa coniugale (e non affidatario della prole), quest'ultimo si troverà in una situazione comparabile a quella del terzo acquirente dell'intero (a seguito di aggiudicazione in esito al procedimento divisionale, con le relative valutazioni del caso ad opera dell'ausiliario tecnico del giudice), ovvero diventerà titolare di un diritto di proprietà il cui valore dovrà essere decurtato dalla limitazione delle facoltà di godimento da correlare all'assegnazione dell'immobile al coniuge affidatario della prole, permanendo il relativo vincolo sullo stesso con i relativi effetti pregiudizievoli derivanti anche dalla sua trascrizione ed opponibilità ai terzi ai sensi dell'art. 2643 c.c. .

Da quanto appena posto in risalto deriva, quindi, una soluzione differenziata del valore dell'immobile, a seconda che il medesimo sia assegnato in proprietà esclusiva al coniuge che (per essere residente con i figli o affidatario degli stessi) aveva su di esso il diritto di cui al citato art. 337-*sexies*, comma 1, c.c. (già art. 115-*quater* c.c.) ovvero, in alternativa, sia trasferito in proprietà per

l'intero all'altro coniuge, o venduto ad un terzo, posto che, in questi due ultimi casi, il diritto di godimento in capo all'altro coniuge continua a sussistere.

## 10. Conclusioni.

In definitiva, alla stregua di tutte le argomentazioni complessivamente compiute e risultando il *decisum* al quale è pervenuta la Corte di appello di Roma nell'impugnata sentenza conforme alla soluzione scelta da queste Sezioni unite per dirimere il contrasto sulla questione, il ricorso de ██████ deve essere respinto.

In dipendenza, per l'appunto, del contrasto esistente nella giurisprudenza di questa Corte sulla questione trattata e della complessità dei relativi aspetti giuridici dalla stessa involti, sussistono giusti motivi per disporre l'integrale compensazione delle spese del presente giudizio.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

## P.Q.M.

La Corte, a Sezioni Unite, rigetta il ricorso e compensa integralmente le spese del presente giudizio.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio delle Sezioni unite in data 12 aprile 2022.

Il Consigliere estensore

Aldo Carrato



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
oggi, - 9 GIU. 2022 -

Il Funzionario Giudiziario  
Sonia Paoletti

Il Primo Presidente f.f.

Pasquale D'Ascola

Il Funzionario Giudiziario