



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



LE SEZIONI UNITE SUL CONGUAGLIO DOVUTO DAL GENITORE ASSEGNATARIO PER L'ATTRIBUZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE IN COMUNIONE

Con la pronuncia Cass. civ., Sez. Unite, Sent., ud. 12/04/2022, dep. 09/06/2022, n. 18641 la Suprema Corte ha rilevato come in sede di divisione fra ex coniugi della casa familiare, oggetto di assegnazione in favore di uno di essi in sede di separazione, non si debba tenere 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

di **La Redazione, Matteo Bottino**
IUS/01 - DIRITTO PRIVATO
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Alessio Giaquinto

Publicato, Venerdì 30 Settembre 2022



Abstract ENG

With the pronouncement Cass. civ., Section Unite, Sent., Ud. 12/04/2022, dep. 09/06/2022, n. 18641 the Supreme Court found that in the division between former spouses of the family home, object of assignment in favor of one of them in the course of separation, the negative impact of the right on the value of the property must not be taken into account even when the division ends with the assignment of the entire property to the spouse who is the beneficiary of its destination

Le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza n. 18641 del 9 giugno 2022, ha risolto il quesito posto dalla Seconda Sezione Civile e così riassimibile:

"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 - occorre 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".

Si rilevava, quindi, come fossero effettivamente presenti due diversi e contrapposti orientamenti sul punto in seno alle sezioni semplici, posto che un primo orientamento affermava che l'assegnazione del godimento della casa familiare in sede di separazione personale o divorzio dei coniugi non dovesse 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 sicchè, 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.

Un secondo orientamento, invece, rilevava come 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^[ii].

La Suprema Corte ha quindi risolto il contrasto sorto, aderendo al primo e maggioritario orientamento e formulando il seguente principio di diritto:

In tema di scioglimento della comunione legale, l'attribuzione, in sede di divisione, dell'immobile adibito a casa familiare in proprietà esclusiva al coniuge che ne era già assegnatario, comportando la concentrazione, in capo a quest'ultimo, del diritto personale di godimento scaturito dall'assegnazione giudiziale e di quello dominicale sull'intero immobile, che permane privo di vincoli, configura una causa automatica di estinzione del primo, che, pertanto, non potrà avere alcuna incidenza sulla valutazione economica del bene in comunione a fini divisorii, o sulla determinazione del conguaglio dovuto al coniuge comproprietario non assegnatario, dovendosi conferire all'immobile un valore economico pieno, corrispondente a quello venale di mercato; né, a tal fine, rileva che nell'immobile stesso continuino a vivere i figli minori, o non ancora autosufficienti, affidati al coniuge divenutone proprietario esclusivo, rientrando tale aspetto nell'ambito dei complessivi e reciproci obblighi di mantenimento della prole, da regolamentare nella sede propria, anche con la eventuale modificazione dell'assegno di mantenimento^[iii].

Con la medesima pronuncia, la Suprema Corte ha altresì rilevato come – al contrario – in caso di attribuzione della proprietà esclusiva al genitore non già assegnatario dell'immobile, il diritto di godimento in capo all'altro genitore debba essere considerato ai fini della determinazione dello stesso. In particolare:

“In tema di scioglimento della comunione legale, in caso di attribuzione, in sede di divisione, dell'immobile adibito a casa familiare in proprietà esclusiva al coniuge che non era assegnatario dello stesso quale casa coniugale, né affidatario della prole, si realizza una situazione comparabile a quella del terzo acquirente dell'intero, sicché, posto che continua a sussistere il diritto di godimento in capo all'altro coniuge, il coniuge non assegnatario 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.”^[iv]

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 aveva su di esso il diritto di cui al citato art. 337-sexies c.c., comma 1 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.

Note e riferimenti bibliografici

Così 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

^[ii] Così Cass. n. 20319/2004 e n. 8202/2016

^[iii] Cass. civ., Sez. Unite, Sentenza, 09/06/2022, n. 18641 (rv. 665032-01), in CED Cassazione, 2022

^[iv] Cass. civ., Sez. Unite, Sentenza, 09/06/2022, n. 18641 (rv. 665032-01), in CED Cassazione, 2022

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:

<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=8817>