

ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO. DIVISIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA CASA FAMILIARE

Cassazione – Sezioni Unite - Sentenza n. 18641/2022

Casa familiare, proprietà esclusiva all'assegnatario senza conguaglio - Per le Sezioni Unite l'assegnazione del godimento non può incidere sulla determinazione del valore di mercato. La divisione viene fatta considerando la metà del valore del bene

Se, in sede di divisione del patrimonio comune tra ex coniugi, la proprietà esclusiva della casa già adibita a residenza coniugale viene attribuita al coniuge affidatario della prole e perciò assegnatario del diritto di abitazione (di cui all'articolo 337-sexies del codice civile per la separazione coniugale e all'articolo 6, legge 898/1970 per il divorzio), il valore del conguaglio divisionale spettante all'altro coniuge è pari al valore della quota di metà del bene immobile, senza tener conto del valore del diritto di godimento già spettante al coniuge abitatore.

Viceversa, se la proprietà esclusiva della casa di abitazione viene attribuita al coniuge non abitatore (e, quindi, gravata dal diritto di godimento del coniuge abitatore affidatario della prole), il valore del conguaglio divisionale spettante al coniuge abitatore deve essere diminuito in misura pari al valore del diritto di godimento di quest'ultimo.

È quanto la Cassazione decide con la sentenza n. 18641 depositata l'otto giugno u.s, resa a Sezioni Unite al fine di dirimere un annoso contrasto (che ha profondamente diviso anche la giurisprudenza teorica), tra la tesi secondo cui l'assegnazione al coniuge abitatore dovesse comportare una decurtazione del conguaglio dovuto all'altro coniuge in misura pari al valore del diritto di abitazione (sostenuta in *Cassazione 20319/2004, 9310/2009, 8202/2016*) e la tesi contraria poi accolta dalle Sezioni Unite (sostenuta in *Cassazione 11630/2001, 27128/2014, 17843/2016, 33069/2018*).

L'argomento principe che ha mosso la sentenza delle Sezioni Unite è comunque la considerazione che il diritto del coniuge abitatore è un diritto di godimento che si estingue se la casa viene assegnata in divisione a tale coniuge: quindi, se costui pagasse all'altro coniuge un conguaglio decurtato del valore del diritto di abitazione, il coniuge già abitatore ne ritrarrebbe un indubbio vantaggio perché, appena dopo la divisione, questi potrebbe vendere a terzi la proprietà della casa in questione lucrando un prezzo pari al valore dell'immobile privo del gravame del diritto di abitazione derivante dalla separazione coniugale o dal divorzio.

Di contro, se in sede di divisione la casa viene assegnata al coniuge non titolare del diritto di abitazione, costui subisce la permanenza del gravame del diritto di abitazione dell'ex coniuge e quindi di tale gravame si deve tener conto nel momento in cui si stabilisce il conguaglio dovuto al coniuge abitatore dal coniuge non abitatore che, in divisione, ottiene la proprietà della casa già coniugale.