

# L'attribuzione o la vendita dell'immobile nella separazione coniugale

di [Salvatore Dammacco](#)

Pubblicato il 21 Febbraio 2020

In caso di separazione coniugale la destinazione della casa coniugale è uno degli argomenti più discussi. In questo articolo analizziamo i riflessi fiscali, sia ai fini delle imposte dirette che indirette, dell'assegnazione o della vendita della casa coniugale all'interno della procedura di separazione.

## Attribuzione dell'immobile nella separazione

### conjugale



Sull'assegnazione della casa coniugale, l'art. 6, comma 6, della L. 1 dicembre 1970, n. 898, recita:

*“6. 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'art. 1599 del codice civile”.*

La norma in evidenza dispone che il giudice della separazione prediliga l'assegnazione della casa familiare al genitore collocatario dei figli, ovvero al genitore con il quale i figli, anche maggiorenni, convivono.

Del resto anche il codice civile, all'art. 337-sexies, dispone in tal senso:

*“Il godimento della casa familiare è attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli”.*

Detto articolo stabilisce, inoltre, che il giudice, quando regola i rapporti economici tra i genitori, deve tener conto dell'assegnazione della casa coniugale, considerando anche l'eventuale titolo di proprietà.

Tuttavia, il diritto al godimento della casa familiare si perde quando il coniuge assegnatario:

- non abiti o cessi di abitare stabilmente nella casa familiare;
- conviva more uxorio o contragga nuovo matrimonio.

Con l'assegnazione della casa familiare, si accompagna la norma – ma anche nel caso non sia presente la casa familiare o quest'ultima non sia tenuta presente per qualsiasi ragione nell'assegnazione al coniuge affidatario, ad esempio perché quest'ultimo la rifiuti – in virtù della quale ogni genitore, quando ci sono figli minori, è obbligato a comunicare all'altro, entro il termine perentorio di 30 giorni, l'avvenuto cambiamento di residenza o di domicilio.

Ne consegue che, nel caso di omissione della comunicazione, sorge il diritto del coniuge, nei cui confronti detta comunicazione avrebbe dovuto essere indirizzata, al risarcimento del danno che si può verificare sia a carico del coniuge, sia a carico dei figli per la difficoltà di reperire il soggetto.

Lo stesso art. 337-sexies c.c. stabilisce che, sia il provvedimento di assegnazione della casa coniugale che quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi, in base all'art. 2643 c.c.

## **La Corte di Cassazione si esprime a riguardo**

La Corte di Cassazione ha seguito sempre questo indirizzo del legislatore, tra l'altro, con i seguenti interventi:

### **Ordinanza Cassazione Sez. I Civile n. 10204 dell'11 aprile 2019**

La Cassazione ricorda che la giurisprudenza di legittimità ha integrato la disposizione legislativa, ancorando il godimento della casa familiare esclusivamente al regime di affidamento e collocamento dei figli minori. Inoltre, in presenza di figli maggiorenni non autosufficienti, ha affermato l'esigenza di continuare, nello stesso immobile assegnato, la coabitazione del genitore assegnatario e del figlio (ordinanza Sez. I, del 12 ottobre 2018, n. 25604; sentenza Sez. I, dell'1 agosto 2013, n. 18440; sentenza Sez. I, del 26 gennaio 2006, n. 1545).

Nessuna delle due norme (Art. 6, comma 6, della L. n. 898/1970 e art. 337-sexies c.c.) contiene indicazioni utili in merito all'esigenza di formulare un'istanza per l'assegnazione della casa familiare, in ossequio alla disposizione di legge.

L'esegesi testuale delle norme e l'elaborazione giurisprudenziale stabiliscono l'indisponibilità e l'irrinunciabilità del diritto al godimento della casa familiare in capo al genitore affidatario in relazione ai figli minori.

L'art. 337-ter, comma 2, c.c. impone al giudice di adottare i provvedimenti relativi ai figli minori con esclusivo riferimento all'interesse morale e materiale degli stessi.

Secondo la Suprema Corte, l'assegnazione della casa familiare ne costituisce una componente fondamentale.

Il corollario di tutto questo è che il giudice, in presenza di un immobile destinato al nucleo familiare e in ordine alla tutela dei minori, si faccia carico, anche in assenza di domanda di assegnazione da parte del coniuge interessato, di sollevare ufficialmente la questione relativa al provvedimento da adottare.

Quando, invece, sono presenti figli maggiorenni, l'art. 337-septies c.c. non presenta un obbligo di assegnazione della casa familiare al genitore a

**Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo**

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento