

---

# La casa coniugale nella separazione o nel divorzio

---

di [Salvatore Dammacco](#)

Pubblicato il 16 Settembre 2022

L'assegnazione della casa coniugale scopre un **aspetto fragile della separazione o del divorzio**: i **figli e il loro habitat** familiare. Soprattutto quando questi sono **minori**, la legge stende il suo manto di **protezione** che abbraccia il **coniuge collocatario**.

## La casa coniugale nella separazione o nel divorzio - Argomenti esaminati

- L'assegnazione della casa coniugale
- La Cassazione e l'assenso all'assegnazione della casa coniugale
- La Cassazione e il dissenso all'assegnazione della casa coniugale
- La denuncia del reddito fondiario
- Le spese condominiali per l'appartamento assegnato
- Gli interessi su mutuo ipotecario
- La plusvalenza sulla cessione dell'abitazione da parte del coniuge assegnatario
- Allegato A - Comunicazione dell'identità del coniuge assegnatario della casa coniugale all'Agenzia Entrate
- Allegato B - La casa coniugale nella separazione o nel divorzio in sintesi

\*\*\*

## L'assegnazione della casa coniugale

In tema di **separazione coniugale**, è l'art. 337-sexies, comma 1, codice civile che disciplina l'assegnazione della casa familiare:

*“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 contraiga nuovo matrimonio.*

*Il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'articolo 2643”.*



Nel **caso di divorzio**, occorre risalire all'art. 6, comma 6, della L. 1° dicembre 1970, n. 898, che recita:

*“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”.*

Normalmente, il provvedimento di assegnazione della casa è trascritto nei registri immobiliari, ai fini della sua opponibilità agli eventuali acquirenti dell'immobile.

Questi ultimi, quando acquistano l'immobile, accertano che lo stesso risulta gravato dal diritto di assegnazione, sino a quando tale titolo non sia revocato.

La **Corte di Cassazione, Sez. Unite, con sentenza del 26 luglio 2002, n. 11096**, ha affermato che, in caso di separazione personale dei coniugi, l'abitazione deve essere assegnata al coniuge affidatario (o meglio collocatario) dei figli e, conseguentemente, è opponibile ai terzi, in particolare al terzo successivo acquirente del bene:

- entro 9 anni dall'assegnazione, nel caso il provvedimento giudiziale non sia stato trascritto;
- oltre 9 anni dall'assegnazione, nel caso di attenta trascrizione del provvedimento giudiziale, prima che il nuovo proprietario dell'immobile, al quale il coniuge proprietario dello stesso lo ha ceduto, provveda alla trascrizione, del proprio acquisto, presso la conservatoria dei registri immobiliari.

## La Cassazione e l'assenso all'assegnazione della casa coniugale

Il precedente indirizzo giurisprudenziale è stato consolidato nel tempo, anche con le recenti **sentenze della Corte di Cassazione**:

- **Sez. II, del 20 aprile 2022, n. 12611 (ordinanza):**

ha riconosciuto l'opponibilità, al terzo acquirente dell'appartamento, del provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale al coniuge affidatario, anche se non trascritto, a condizione che sia stato assunto prima dell'atto di acquisto da parte del terzo, ivi compreso il creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente al provvedimento di assegnazione;

- **Sez. unite, del 9 giugno 2022, n. 18641 (sentenza):**

ha dichiarato che, se lo scioglimento della comunione immobiliare si realizza attraverso l'assegnazione dell'intero immobile al coniuge affidatario della prole, il valore di questo non può essere influenzato dal diritto di godimento già attribuito allo stesso a titolo di casa coniugale, in quanto detto valore è assorbito ovvero si confonde con la proprietà attribuitagli per intero. Pertanto, ai fini della quantificazione del conguaglio a credito dell'altro coniuge, occorrerà fare il rapporto, in proporzione alla quota di cui era comproprietario, al valore venale dell'immobile attribuito in proprietà esclusiva all'altro coniuge, risultando, a tal fine, inconcludente la circostanza che, nel medesimo immobile, permangono i figli minori o non ancora autosufficienti rimasti affidati allo stesso coniuge divenutone proprietario esclusivo, perché il relativo aspetto continua a rientrare nell'ambito dei complessivi e reciproci obblighi di mantenimento della prole da

disciplinare nella sede propria, con la eventuale modificazione in proposito dell'assegno di mantenimento;

- Sez. VI

## 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**