

## **Cass., civ. sez. II, del 22 aprile 2016, n. 8202**

1. — Col primo motivo si deduce: che La sentenza impugnata ha erroneamente quantificato la quota di proprietà dell'A sull'immobile comune, avendo detratto, nel determinare il valore dell'immobile, il «valore del provvedimento assunto in sede di separazione, e confermato in sede di divorzio, di assegnazione dell'alloggio coniugale alla moglie convivente con il figlio minore».

Tale provvedimento, secondo la ricorrente, «non poneva in essere un diritto idoneo a diminuire il valore dell'immobile in sede di divisione», trattandosi non di «diritto reale o di un diritto nascente da un rapporto obbligatorio (come la locazione o il comodato) ma di un diritto atipico di godimento di natura personale». Cita al riguardo Cass. 05/07/1988 n. 4420 e Cass. 16/10/1985 n. 5482. Aggiunge che «si tratta, se riferito alla madre, di un diritto autonomo che si aggiunge a quello di comproprietà che verrebbe, quindi, annullato a spese della ricorrente se la tesi seguita dal Tribunale e poi dalla Corte d'Appello, fosse fondata e che si concluderebbe in una sostanziale modifica della sentenza di divorzio su quel punto». Richiama su punto Cass. 17/09/2001 n. 11630 (L'assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario dei figli minori integra un diritto personale atipico di godimento, il quale non costituisce un peso sull'immobile destinato ad abitazione come avviene per un diritto reale. Detta assegnazione non potrà, pertanto, essere presa in considerazione in sede di determinazione del valore dell'immobile, in caso di divisione, tra i coniugi, dell'immobile stesso ove comune; e il valore del cespite quindi, deve essere accertato, ai fini del giudizio di divisione, come se non esistesse il provvedimento di assegnazione in questione).

Rileva ancora che i giudici della Corte hanno errato paragonando tale diritto a quello di locazione. Rileva inoltre la ricorrente l'erroneità della sentenza per non aver dedotto dal valore stimato dell'immobile il valore del diritto di godimento a favore del figlio.

C. Il ricorso principale è infondato e va respinto.

1. Il primo motivo è infondato. Il complessivo argomentare critica la conclusione della Corte territoriale che ha affermato doversi tener conto, nella determinazione del valore del bene, della assegnazione della casa familiare in favore della ricorrente. Al riguardo, la ricorrente cita Cass. 2001 n. 11630, e ne riporta una massima (trascritta nella sintesi del motivo), peraltro non ufficiale.

La Corte territoriale sul punto ha ampiamente e chiaramente motivato come segue: il motivo è infondato e concettualmente erroneo poiché è pacifico che il diritto di abitazione spetta alla A in forza di un titolo (provvedimento emesso nell'ambito del procedimento di separazione personale) che nulla ha a che fare con il valore dell'immobile e con il rispettivo concorso nelle spese rilevanti ex articolo 1115 codice civile, ma ciò non esclude che debba tenersene conto ai fini che ora interessano. Infatti, dovendosi nel presente giudizio a tal fine valutare il valore dell'immobile occorre evidentemente aver riguardo a tutti gli elementi che lo influenzano, compreso il preesistente diritto di abitazione della **A**, che viene a gravare sull'immobile

medesimo, riducendone il valore in misura corrispondente, analogamente a quanto accadrebbe ove dei terzi potessero vantare un analogo diritto».

Il Collegio condivide tale conclusione, che poggia su un precedente specifico di questa Corte (Cass 2004 n. 20319) del seguente tenore: *«L'assegnazione della casa familiare ad uno dei coniugi, cui l'immobile non appartenga in via esclusiva, instaura un vincolo (opponibile anche ai terzi per nove anni, e, in caso di trascrizione, senza limite 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 verga eventualmente modificato. Ne consegue che di tale decurtazione deve tenersi conto indipendentemente dal fatto che il bene venga attribuito in piena proprietà all'uno o all'altro coniuge, ovvero venduto a terzi in caso di sua infrazionabilità in natura»*.

Di conseguenza, è dunque giuridicamente corretto, in sede di divisione, tenere conto di tale decurtazione, come si è fatto con la sentenza impugnata, indipendentemente dal fatto che il bene venga attribuito in piena proprietà all'uno o all'altro coniuge (o posto in vendita, nel caso di non frazionabilità in natura del patrimonio comune). L'entità della riduzione è poi questione di merito, sulla quale il sindacato di questa Corte è limitato al riscontro di eventuali vizi della motivazione.

Occorre osservare che il contrario precedente invocato dalla ricorrente, oltre che risalente al 2001, non appare in termini e comunque non appare convincente, perché non tiene conto dell'esigenza di considerare appunto tutta la situazione giuridica che viene in esame al momento della divisione.