

## **Divisione dell'immobile in comproprietà tra coniugi e determinazione del valore della casa coniugale**

di GIULIA OREFICE

La Corte d'Appello respinge il gravame proposto contro la pronuncia resa in primo grado, sostenendo che nel giudizio di scioglimento della comunione legale tra coniugi, ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile costituente casa familiare, si debba tener sempre conto del vincolo derivante dall'assegnazione del bene ad uno dei genitori nell'interesse dei figli, ancorchè l'appartamento sia attribuito per intero in sede di divisione al medesimo coniuge assegnatario.

La Suprema Corte, invece, accoglie il ricorso, argomentando in base a criteri opposti rispetto a quanto sostenuto dal giudice di appello, anche al fine di mantenere la ragionevolezza interna del sistema.

Nella specie, la Corte di Cassazione ribadisce inizialmente che è compito del giudice del merito individuare il criterio necessario alla determinazione del valore venale dei beni che formano oggetto di divisione ai sensi dell'art. 726 c.c., previsto in tema di scioglimento delle comunioni ordinarie. In particolare, tale organo giudicante dovrà tenere in considerazione la natura, l'ubicazione, la consistenza, nonché la possibile utilizzazione del bene e le condizioni di mercato in quel dato momento storico.

Quando tuttavia si verta in tema di divisione della comunione legale tra coniugi, il provvedimento di assegnazione della casa familiare *ex art. 155 quater c.c.* non può costituire elemento di valutazione nella determinazione del valore venale dell'immobile. In altri termini, qualora l'immobile, a seguito della suddetta divisione, sia attribuito al coniuge anche titolare del diritto al godimento della casa familiare, ciò non contribuirà a diminuire il valore venale del bene.

Si specificano allora le ragioni sottese ad una tale ricostruzione ermeneutica. Considerato che il provvedimento di assegnazione è disposto nell'interesse della prole e non in favore del coniuge affidatario, non potrà rilevare nella quantificazione del valore del bene oggetto di divisione tale provvedimento, a meno di non voler consentire un'ingiusta ed irragionevole locupletazione da parte del coniuge medesimo che si troverebbe a poter alienare il bene, a seguito della divisione, ad un prezzo maggiore rispetto a quello emerso in sede di divisione.

Tale interpretazione, nonostante il contrasto giurisprudenziale emerso sul punto, costituisce la soluzione più congrua al fine di evitare arricchimenti non tollerabili, sfruttando un *decisum* (quello di

assegnazione della casa familiare) basato su presupposti completamente diversi rispetto a quelli sottesi alla divisione della comunione legale tra coniugi.

In sede di valutazione economica del bene "casa familiare" nel giudizio di scioglimento della comunione, pertanto, il diritto di abitazione conseguente al provvedimento di assegnazione non deve influire in alcun modo sulla determinazione del conguaglio dovuto all'altro coniuge.