

**Spese di ristrutturazione della casa familiare:
in caso di separazione personale il coniuge proprietario dell'immobile in via esclusiva
non è tenuto a restituire all'altro le somme investite
ad eccezione del costo dei lavori effettuati prima del matrimonio**

di MAURIZIO BRUNO

La pronuncia in commento concerne una questione molto comune nelle aule di giustizia ovvero la pretesa di mariti o mogli, dopo la separazione personale, di richiedere all'altro coniuge, proprietario esclusivo della casa familiare, la restituzione di tutte le somme investite per la sistemazione o la ristrutturazione dell'immobile.

La giurisprudenza si è orientata ormai in senso negativo.

Tale soluzione viene vissuta come una sostanziale ingiustizia ed un ingiustificato arricchimento per il proprietario, in danno di coloro che hanno investito nella casa comune durante il rapporto di coniugio, talvolta somme importanti e che si trovano estromessi dall'immobile a seguito della separazione, senza possibilità di recuperare il denaro.

Ancora peggio se il fallimento dell'unione sia addebitabile al proprietario dell'abitazione.

Il rifiuto dei tribunali nel riconoscere quanto speso va ad acuire quasi sempre i contrasti fra i coniugi, in quanto il proprietario dell'alloggio otterrà e tratterà il beneficio derivante dal miglioramento dell'immobile, mentre chi ha sostenuto l'onere si troverà privato dell'equivalente somma di denaro e senza possibilità di alcun recupero.

La questione nasce da una interpretazione restrittiva del codice civile in tema di regime patrimoniale da parte della Corte di Cassazione.

Come è noto, in tema di comunione, *ex art. 192 c.c.*, da un lato ciascun coniuge deve rimborsare all'altro il denaro prelevato dal patrimonio comune e impiegato per scopi diversi dal soddisfacimento delle esigenze familiari e dall'altro – ed è questo il punto – il coniuge può richiedere all'altro la restituzione delle somme prelevate dal patrimonio personale ed utilizzate per spese ed investimenti sul patrimonio comune.

Quindi, teoricamente, sussisterebbe il diritto di recuperare il proprio danaro speso per l'immobile di proprietà dell'altro coniuge.

In realtà tuttavia secondo l'interpretazione della Cassazione tale principio non si applicherebbe alla casa coniugale, in quanto l'elargizione per migliorare il "nido comune" viene configurato come una donazione, donazione che va inquadrata nel rispetto e nell'adempimento di un dovere previsto dalla legge per entrambi i coniugi ovvero quello di provvedere alla famiglia anche sotto il profilo economico.

Numerose sono le sentenze in questo senso (*ex multis*, v. Cass. n. 24160/2018) con le quali si è statuito che il coniuge che si sobbarchi le spese per la ristrutturazione dell'immobile comune, non potrà ripetere alcun onere sostenuto, anche se la casa è di proprietà di uno solo di essi, poiché in costanza di matrimonio deve presumersi la sussistenza di una donazione indiretta e le donazioni godono di stabilità, non potendo essere revocate che in caso di ingratitude.

Sussiste, dunque, il diritto del beneficiario di trattenere quanto acquisito.

In senso analogo, numerose altre decisioni (v. anche Cass. n. 10942/2015) che sostanzialmente reiterano lo stesso principio.

Secondo tali sentenze, le opere per le quali si chiede il rimborso, sono in realtà finalizzate a rendere più confacente alle esigenze della famiglia, l'abitazione messa a disposizione da uno dei coniugi, proprietario esclusivo ed utilizzata come casa comune.

Perciò, le spese sostenute da uno di essi devono ritenersi compiute per il soddisfacimento dei bisogni familiari e, conseguentemente, la spesa si considera come una donazione avvenuta in adempimento del dovere di contribuzione *ex art. 143 c.c.* e non sussiste alcun diritto al rimborso.

Unica eccezione a detto principio sono tutte le spese non effettuate in costanza di matrimonio, ovvero le ristrutturazioni compiute prima della formalizzazione del rapporto di coniugio, o dopo la separazione.

Ovviamente il problema si pone soltanto allorchè l'abitazione sia di proprietà esclusiva di un coniuge, perché, ove la casa sia comune, è ben possibile che ciascuna parte possa richiedere lo scioglimento della comunione e conseguentemente, in caso di opposizione, la vendita dell'immobile e la distribuzione del ricavato secondo le quote di proprietà.

Per ovviare a tale orientamento negativo, alcuni coniugi estromessi dall'immobile a seguito della separazione dopo aver investito nell'immobile somme particolarmente ingenti, ricorrevano al disposto di cui all'art. 1150 c.c. in tema di riparazioni, miglioramenti ed addizioni effettuate dal possessore.

La norma, che invero nulla ha a che vedere con la disciplina in tema di separazione personale dei coniugi e divorzio, statuisce che il possessore ha diritto ad una indennità per i miglioramenti recati al bene, purché sussistano al tempo della restituzione.

Tale indennità deve corrispondere ed essere computata nella misura dell'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti.

Invocando tale disposizione si riusciva ad ottenere un risultato simile a quello che si sarebbe ottenuto se il Tribunale avesse riconosciuto il rimborso delle spese effettuate per la casa in proprietà esclusiva dell'altro coniuge, dopo la separazione.

Tuttavia la Cassazione, con la recente ordinanza del 3 settembre 2021, n. 23882, ha sostanzialmente precluso anche questa strada, ritenendo che il fatto di essere convivente in un rapporto sentimentale o coniugale con la proprietaria esclusiva dell'alloggio, non attribuisce *ipso iure* la qualifica di compossessore dell'immobile, ma soltanto quella di detentore qualificato.

Nel caso specifico, si trattava di una donna, proprietaria della casa, che era stata condannata a pagare all'ex coniuge, sulla base della sentenza, oltre 41.000,00 Euro a titolo di indennizzo per i miglioramenti eseguiti in costanza di matrimonio.

La donna proponeva ricorso sostenendo che non si potesse applicare il principio di cui all'art. 1150 c.c., assumendo che in realtà il marito non era compossessore del bene, ma un semplice detentore e quindi non andasse riconosciuta l'indennità per i miglioramenti.

In particolare la donna denunciava la violazione e la falsa applicazione dei principi in tema di tutela possessoria e, precisamente, degli artt. 1150 e 1141 c.c. rilevando che le norme non fossero applicabili nel caso concreto, in quanto l'ex coniuge non proprietario non poteva essere ritenuto automaticamente possessore della casa coniugale per il semplice fatto della convivenza, potendo vantare al più una posizione di detentore qualificato.

La Cassazione, fermo restando il diritto del marito di recuperare le somme pagate per la ristrutturazione della casa prima del matrimonio, per quanto riguardava le richieste indennità relative ai miglioramenti effettuati in costanza di coniugio, accoglieva il ricorso ed escludeva il diritto dello stesso ad ottenere automaticamente tali indennità commisurate all'aumentato valore della casa.

Ciò, in quanto diveniva inapplicabile la norma di cui all'art. 1150 c.c. che riguardava il solo possessore, dovendosi valutare il rapporto effettivo e l'atteggiamento del ricorrente nel caso concreto. In assenza di prove specifiche, in sostanza, non si può considerare il coniuge compossessore dell'immobile anziché mero detentore, soltanto per la circostanza della convivenza *more uxorio* con la proprietaria.